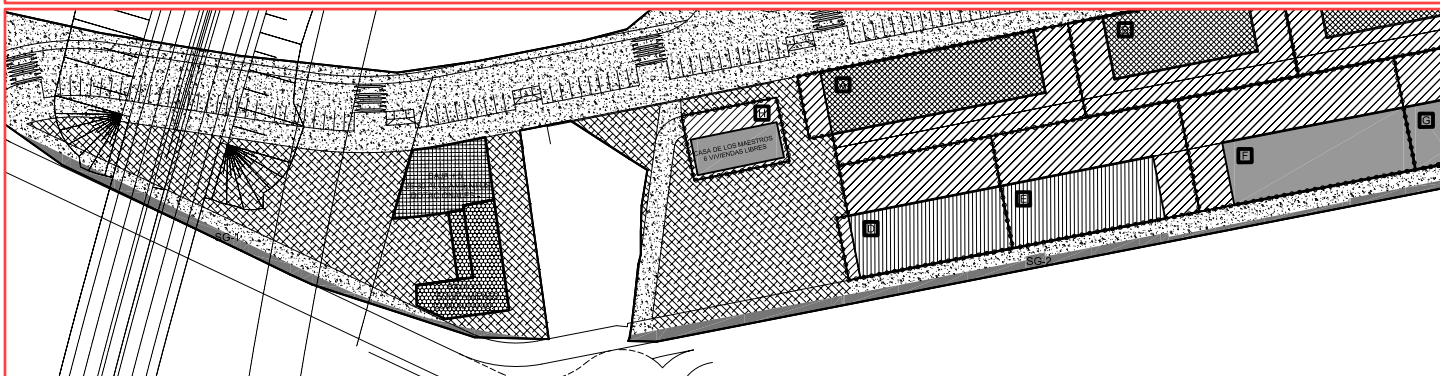


fase fasea	doc. para la aprobación inicial	hasierako onartzerako agiria	data fecha 09.2009
proyecto	reparcelación SR-1 san miguel oeste	birpartzelatzea SR-1 san miguel oeste	proiektua
promotor sustatzailea	ayuntamiento de basauri	basauriko udala	
situacion kokapena		basauri (bizkaia)	
arquitectos arkitektoak	iñaki arrieta mardaras aitor sarria bilbao nerea salcedo gonzález		
		fecha data	09 . 09
expediente nº	ek08 35		

El presente documento es copia de su original del que son autores los que arriba figuran. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier reproducción unilateral del mismo. Dokumentu hau, goian ageri direnak egindako jatorrizko agiriaren kopia da. Bere zati baten edo agiri osoaren erabilerak, edota beste bati emateak edo kopia ateratzeak, egileak espreski emandako baimena beharko du, bere alde bateko edozein motatako kopia debekatuta dagoelarik.



ÍNDICE

DOCUMENTO A MEMORIA.....	7
A.1 INTRODUCCIÓN.....	8
A.1.1 Encargo.....	8
A.1.2 Justificación de la actuación.....	8
A.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	10
A.3 CRITERIOS EN QUE SE BASA EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN.....	12
A.3.1 Criterios en relación con la definición, valoración y cuantificación de los derechos de los afectados.....	12
A.3.2 Criterios en relación con la definición, valoración y cuantificación de las fincas resultantes.....	12
A.3.3 Criterios en relación con las adjudicaciones de la edificabilidad materializable en las fincas resultantes.....	14
A.3.4 Criterios en relación con la valoración de las indemnizaciones por extinción de elementos.....	14
A.3.5 En relación con el derecho a realojo y su valoración.....	16
A.3.6 Criterios en relación con la valoración de los gastos de urbanización.....	17
A.3.7 Criterios en relación con la determinación de la cuenta de liquidación provisional.....	18
A.3.8 Criterios en relación con la metodología o proceso operativo del Proyecto de Reparcelación.....	18
A.4 DOCUMENTACIÓN.....	21
A.4.1 Documentación escrita.....	21
A.4.2 Documentación gráfica.....	21
DOCUMENTO B DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS ORIGINALES.....	23
B.1 FINCAS AFECTADAS.....	24
B.1.1 Fincas que son objeto de nueva edificación.....	24
B.2 DERECHOS ORIGINALES DE LOS PROPIETARIOS.....	26
B.2.1 La valoración de las aportaciones.....	26
B.2.2 Derechos Originales correspondientes.....	27
B.2.3 Derechos establecidos por el Planeamiento.....	27

DOCUMENTO C DEFINICIÓN, CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS FINCAS EDIFICABLES COMERCIALIZABLES RESULTANTES.....	29
C.1 FINCAS RESULTANTES COMERCIALIZABLES.....	30
C.1.1 Definición del Aprovechamiento de las fincas resultantes comercializables.....	30
C.1.2 Valoración de las fincas resultantes.....	34
C.1.3 Superficies edificables homogeneizadas de los lotes resultantes edificables comercializables.....	36
DOCUMENTO D ADJUDICACIONES.....	37
D.1 DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE MEDIO HOMOGENEIZADO DE EDIFICACIÓN COMERCIALIZABLE DEL SECTOR.....	38
D.2 DETERMINACIÓN DE LOS DERECHOS TEÓRICOS CORRESPONDIENTES.....	39
D.3 ADJUDICACIONES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA.....	40
D.3.1 Adjudicaciones en derechos teóricos por propietarios.....	40
D.3.2 Adjudicaciones en superficies edificables reales. Determinación del porcentaje de participación en los gastos.....	41
D.4 INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN.....	43
D.4.1 Valor urbanístico total de los lotes comercializables.....	43
D.4.2 Coste total de la construcción.....	43
D.4.3 Valor total de venta.....	44
D.4.4 Valor total de indemnizaciones.....	44
D.4.5 Valor urbanístico total del suelo inicial.....	44
D.4.6 Valor de la unidad de superficie edificable homogeneizada.....	46
D.4.7 Valoración de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación.....	47
DOCUMENTO E INDEMNIZACIONES.....	49
E.1 CONCEPTOS GENERALES DE CARA A LA TASACIÓN.....	50
E.2 VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR PLANTACIONES, CIERRES DE FINCAS Y OBRAS DE FÁBRICA QUE DEBERÁN DESAPARECER.....	50
E.2.1 Conceptos Generales.....	50
E.2.2 Valoración pormenorizada de las indemnizaciones por plantaciones, cierres de fincas y obras de fábrica que deben desaparecer.....	50
E.2.3 Resumen de la valoración de las indemnizaciones por plantaciones, cierres de fincas y obras de fábrica que deben desaparecer.....	51
E.3 VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES EXISTENTES A DERRIBAR O CON CAMBIO DE USO Y TENENCIA.....	52

E.3.1	Conceptos Generales.....	52
E.3.2	Valoración pormenorizada de las indemnizaciones por construcciones existentes a derribar.....	53
E.3.3	Resumen de las indemnizaciones por construcciones existentes a derribar.....	53
E.4	VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR EXTINCIÓN Y TRASLADO DE USOS Y ACTIVIDADES.....	54
E.5	VALORACIÓN DE LOS COSTOS DERIVADOS DEL DERECHO DE REALOJO.....	54
E.6	RESUMEN GENERAL DE LAS INDEMNIZACIONES.....	56
DOCUMENTO F GASTOS DE URBANIZACIÓN.....		59
F.1	COSTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN A REALIZAR.....	60
F.2	HONORARIOS TÉCNICOS.....	60
F.3	CUOTA DE URBANIZACIÓN RESULTANTE.....	61
DOCUMENTO G CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL.....		65
G.1	CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR PROPIETARIO Y LOTE.....	66
G.1.1	Cuenta de Liquidación Provisional de cada propietario.....	66
G.1.2	Cuenta de Liquidación Provisional de cada parcela adjudicada.....	68

DOCUMENTO A MEMORIA

A.1 INTRODUCCIÓN

A.1.1 Encargo

Este documento se realiza como segundo documento de los trabajos que constituyen el contrato de asistencia técnica firmado el 16 de diciembre de 2008 entre el Ayuntamiento de Basauri y Estudio K, S.Coop.

El Director-Coordinador del Equipo Redactor, compuesto por personal de Estudio K, es el arquitecto D. Iñaki Arrieta Mardaras.

A.1.2 Justificación de la actuación

1.2.a Motivaciones del Proyecto de Reparcelación

El presente Proyecto de Reparcelación se redacta para posibilitar la gestión y equidistribución del sector residencial SR-1 San Miguel Oeste, clasificado como urbanizable y calificado como Residencial según el Planeamiento General de Ordenación Urbana de Basauri.

El sistema de actuación que se señala en el PGOU con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de Cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento dado el interés general que para el municipio tiene es desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación.

Este sistema de actuación queda ratificado tanto por el Plan Parcial como por el PAU, y por tanto es el que se desarrolla en el presente Proyecto de Reparcelación.

Este sistema se enmarca en el régimen de ejecución pública y viene regulado por artículo 173 de la Ley 2/2006, para alcanzar los siguientes fines:

- a) La regularización de las fincas, parcelas y solares existentes.
- b) La justa distribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, incluidos los gastos de urbanización y ejecución. A tal fin, y cuando la ordenación urbanística prevea, dentro del correspondiente ámbito, usos urbanísticos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos diferentes, deberán utilizarse coeficientes correctores de ponderación conforme al artículo 35.
- c) La localización de la edificabilidad física o bruta en suelo apto para servirle de soporte conforme a la ordenación pormenorizada del planeamiento.

d) La adjudicación al ayuntamiento de los terrenos y, en su caso, derechos de cesión obligatoria y gratuita.

e) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa, y en función de los derechos de éstos, de las fincas, parcelas o solares iniciales por solares resultantes de la ejecución o por una indemnización.

1.2.b Requisitos formales

b.1 Planeamiento a ejecutar

De conformidad con lo establecido en art. 42 de la L.S.U. 2/2006 y 80.2 del R.G.U., el presente Proyecto de Reparcelación gestiona el sector SR-1 San Miguel Oeste, que delimita el Plan General de Basauri, completado por el Plan Parcial y PAU correspondientes, aprobado este último definitivamente mediante Decreto nº 2810/09 de 22 de junio de 2009.

b.2 Competencia, Legitimidad, Capacidad

De acuerdo con lo establecido en el artículo 173 de la L.S.U. y habiéndose producido la aprobación definitiva del Planeamiento Municipal General, del Plan Parcial y PAU, el presente Proyecto de Reparcelación se formula por iniciativa del Ayuntamiento de Basauri.

b.3 Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística se regula por la Ley 11/2008 de 28 de noviembre, según la cual: "los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. (...)La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo."

b.4 Contenido

De acuerdo con lo establecido en los artículos 82 y 83 del R.G.U., el contenido del presente Proyecto de Reparcelación se concreta en los siguientes documentos:

DOCUMENTO A MEMORIA

DOCUMENTO B DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS ORIGINALES

DOCUMENTO C DEFINICIÓN, CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS FINCAS EDIFICABLES COMERCIALIZABLES RESULTANTES

DOCUMENTO D ADJUDICACIONES

DOCUMENTO E INDEMNIZACIONES

DOCUMENTO F GASTOS DE URBANIZACIÓN

DOCUMENTO G CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

DOCUMENTO H DOCUMENTO REGISTRAL

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA - PLANOS

A.2 ÁMBITO DE ACTUACIÓN

2.1.a Descripción

El presente Proyecto de Reparcelación se extiende, de acuerdo con lo establecido en el artículo 164 de la L.S.U. 2/2006., a todos los terrenos comprendidos en el sector residencial SR-1 San Miguel Oeste delimitado por el Planeamiento General de Ordenación Urbana de Basauri.

Se toma como ámbito de actuación el polígono formado por el límite grafiado del sector por el P.G.O.U. y el Plan Parcial redactado por los arquitectos Jesús M^a Cañada Merino, Jon M. Sáiz Fernández y Roberto Merino Mendaza aprobado definitivamente el 26 de junio de 2008 (BOB de 28/11/08).

Este límite se ajusta por el presente proyecto de reparcelación a fin de adecuarse a la realidad existente en base al levantamiento topográfico y parcelario realizado al efecto.

El sector se define mediante los siguientes límites:

- al Norte: edificios de viviendas plurifamiliares contruidos por D. Jesús Artabe
- al Sur: confluencia de Gernika Kalea (carretera BI-712 Bolueta-Arrigorriaga) y la futura prolongación de Ramón Kareaga Kalea
- al Oeste: futura prolongación de Ramon Kareaga Kalea
- al Este la Gernika Kalea (carretera BI-712 Bolueta-Arrigorriaga)

2.1.b Delimitación

El presente Proyecto de Reparcelación adapta el límite definido en el Plan Parcial, de manera que se satisface el artículo 2.1.6 de del Plan General de Basauri, según el cual:

Artículo 2.1.6. Precisión de límites

1. Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el Plan General podrán ser objeto de reajuste, en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando vengan impuestos por:

- Alineaciones o líneas de edificación existentes.*
- Características topográficas del terreno.*
- Existencia de arbolado u otros elementos de interés.*

2. El reajuste no determinará distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones en más de un cinco por ciento (5%) de las superficies delimitadas en los planos de este Plan General.

Realizada la superposición sobre el topográfico y parcelario del límite que establece el PGOU y Plan Parcial, así como con la ordenación del sector desarrollada por el Proyecto de Urbanización que se está redactando paralelamente al presente documento, se observan una serie de pequeños desajustes en la definición de dicho límite que pasan a subsanarse en el presente Proyecto de Reparcelación.

La superficie del ámbito de este Proyecto de Reparcelación tras el ajuste propuesto de los límites, resulta de 27.895,84 m², incluido el dominio público sin derechos.

La diferencia entre esta superficie y la establecida por el PGOU, PP y PAU (27.760,60 m²) es de 135,24 m², lo que supone un aumento del 0,48% de esta última, que no exige la modificación del P.G.O.U.

La superficie con derechos es de 26.039,34 m².

A.3 CRITERIOS EN QUE SE BASA EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

A.3.1 Criterios en relación con la definición, valoración y cuantificación de los derechos de los afectados

Los criterios han sido los siguientes:

- a) El derecho de los propietarios afectados es proporcional a la superficie de sus respectivas fincas que queda incluida dentro del Sector, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44.2 de la L.S.U. 2/2006 siendo esta proporcionalidad totalmente directa, ya que se trata de un suelo urbanizable con un mismo aprovechamiento homogéneo, por lo que el valor urbanístico por m² de todos los terrenos el ámbito a la que hace referencia el artículo 44.3 de la L.S.U., es idéntico.
- b) El derecho de los propietarios se reduce proporcionalmente a un 85% para adjudicar al Ayuntamiento el 15% de aprovechamiento urbanístico lucrativo del ámbito, libre de cargas de urbanización.
- c) La cuantificación de las superficies aportadas, y por tanto de los derechos originales, se ha realizado mediante medición directa por ordenador sobre el plano topográfico realizado al efecto.

A.3.2 Criterios en relación con la definición, valoración y cuantificación de las fincas resultantes

Para la definición de las fincas resultantes se han aplicado los siguientes criterios:

- a) El presente Proyecto de Reparcelación redefine las parcelas privatizables en función de los ajustes de la ordenación que han sido necesarios realizar en el Proyecto de Urbanización que se está redactando de forma paralela, para adaptarse al levantamiento topográfico elaborado al efecto.
- b) La definición de las posibilidades edificatorias de las diferentes parcelas privatizables del sector que serán objeto de adjudicación, se realizan en virtud de los parámetros urbanísticos que se derivan del Plan Parcial que desarrolla el sector y completados por el PAU.
- c) En cada una de las parcelas se distinguen las superficies destinadas a los distintos usos como vivienda (libre, protegida, tasada y tasada municipal) y garajes (libres, protegidos, tasados y tasados municipales).

d) La valoración de los diferentes lotes edificables se ha realizado con criterios generales para todo el Sector de acuerdo con lo establecido en el art. 44.4 de la L.S.U., teniendo en cuenta los diferentes usos y superficies edificables asignadas por el planeamiento, situación y características, clase, calidad y destino de las edificaciones permitidas en el planeamiento. A tal fin:

1. Se establecen unos precios de construcción y venta por m² de los diferentes usos, que se consideran uniformes para todas las parcelas edificables.
2. Si bien el PGOU establece unos coeficientes de homogeneización para los diferentes usos, según el artículo 56 de la LSU 2/2006: "El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso". En consecuencia, el presente Proyecto de Reparcelación actualiza dichos coeficientes de homogeneización de cada uso, relacionando en primer lugar los precios de construcción y venta de cada unidad de superficie edificable, y posteriormente cada uno de los resultantes con el de residencial en régimen de VPO, uso y tipología característica que se toma como unidad.
3. Se definen las diferentes superficies edificables homogeneizadas de cada uno de los usos de las parcelas edificables, aplicando a las superficies reales edificables de éstos los diferentes coeficientes de homogeneización de usos descritos anteriormente.
4. Por adición de las diferentes superficies edificables homogeneizadas de cada uso dentro de cada uno de las parcelas edificables, se obtiene la superficie total edificable homogeneizada de la parcela y por adición de estas, la superficie total edificable homogeneizada comercializable del Sector.
5. No son objeto de valoración los espacios libres de edificación privados.
6. El coeficiente medio homogeneizado de la edificación comercializable lo obtendremos dividiendo la superficie total edificable homogeneizada entre la superficie total del suelo con derechos de aprovechamiento en la Sector.

A.3.3 Criterios en relación con las adjudicaciones de la edificabilidad materializable en las fincas resultantes

Para definir las adjudicaciones de las fincas resultantes, se han seguido los criterios siguientes:

- a) Los terrenos de propiedad privada, edificables o no, se adjudicarán a los propietarios en proporción a sus respectivas cuotas de participación.
- b) No podrá adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme al Planeamiento.
- c) Se procurará, siempre que lo consientan las exigencias de la parcelación, que las fincas adjudicadas estén situadas en el lugar más próximo posible al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

Esta regla no será aplicable en el caso de que las antiguas propiedades estén situadas, en más del 50 por 100 de su superficie, en terrenos destinados por el Plan a viales u otros usos incompatibles con la propiedad privada, y quedará subordinada al principio de la justa distribución.

- d) El Ayuntamiento tendrá adjudicación, tanto por el derecho neto de sus fincas iniciales, como por la cesión del 15 por 100 de aprovechamiento.
- e) Los derechos de adjudicación inferiores al 15 por 100 de la menor parcela resultante (la correspondiente al edificio de los maestros) serán sustituidos por una indemnización en dinero, a excepción de aquellos propietarios de una vivienda en el sector y por tanto con derecho a realojo.

Al Ayuntamiento de Basauri se le adjudica toda la edificabilidad correspondiente a la VPO en base tanto a los terrenos de su titularidad como al 15% de cesión.

Al resto de propietarios se les adjudica por proximidad a sus terrenos iniciales. En los casos en que no es posible cumplir con este criterio, las adjudicaciones se establecen proporcionalmente entre vivienda libre y vivienda tasada.

A.3.4 Criterios en relación con la valoración de las indemnizaciones por extinción de elementos

- a) Son objeto de indemnización las plantaciones, (huertas cultivadas, árboles frutales y de otro tipo); obras y construcciones existentes que no pueden

conservarse (chabolas, edificios, cierres, tapias, etc), así como los usos y actividades vinculadas a ellas que deban desaparecer.

b) Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados:

- Cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan.
- Cuando su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento, incluso como uso u obra fuera de ordenación.
- Cuando su parcela tras la equidistribución no pertenezca íntegramente al propietario inicial.

c) La valoración de las indemnizaciones por plantaciones se ha realizado en razón a partidas alzadas, en función del precio por unidad para los árboles distinguiéndose los frutales de los restantes.

d) La valoración de las obras y cierres de finca se ha realizado en función del tipo de cierre.

e) La valoración de las construcciones se ha realizado mediante aplicación del denominado Método del Valor Residual o Actual, consistente en determinar el valor de reposición de cada edificación a través del costo actual de la construcción de características similares, en función de unos módulos de costo por m² que, para las diferentes categorías y usos está establecido por el C.O.A.V.N., incrementados en un 19% en concepto de Beneficio Industrial y Gastos Generales y en un 20% en concepto de honorarios técnicos, licencia municipal y actos jurídicos documentados. A este valor actual se le afecta de unos coeficientes correctores, en función de la depreciación por antigüedad del edificio y por el estado de conservación del mismo, mediante coeficientes y fórmulas incluidas en ordenanzas fiscales vigentes.

Analíticamente la fórmula descrita sería la siguiente:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo:

Va = Valor actual del edificio.

Vr = Valor de reposición del edificio.

Ce = Coeficiente de depreciación por la edad del edificio.

Cu = Coef. de depreciación por estado de conservación del edificio.

f) La valoración por usos y actividades a desaparecer o trasladar se ha hecho en base a dos componentes, por un lado, el valor estimado por el cese de la actividad de actividades económicas existente en base a la capitalización de la renta anual generada por la misma, y por otro lado, el realojo temporal de las viviendas ocupadas.

A.3.5 En relación con el derecho a realojo y su valoración.

El derechos a realojo, de acuerdo con la D.A. 2ª de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, *“En la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual se deberá garantizar el derecho al realojo...”*

“Cuando se ejecute el planeamiento por cualquier otro tipo de sistema de actuación, mediante actuaciones integradas o aisladas, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia a sus aportaciones de bienes y derechos, hayan resultado adjudicatarios en la reparcelación o en la división de propiedad horizontal del inmueble de edificabilidades urbanísticas superiores a 90 metros cuadrados de uso residencial libre o los metros que pudiera establecer como superficie máxima la legislación de viviendas de protección oficial.”

“En todo caso, el derecho de realojo consistirá en la puesta a disposición de una vivienda al precio que se establezca expresamente para este tipo de supuestos por la normativa protectora aprobada por el Gobierno Vasco o el ayuntamiento actuante, de superficie adecuada a sus necesidades, en el mismo régimen de tenencia con que el afectado ocupaba la vivienda que constituía su residencia habitual. Las viviendas de realojo computarán a los efectos del cumplimiento de los estándares de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública establecidos en esta ley.”

“Si en el ámbito de la actuación se posibilita la construcción de nueva planta de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el proyecto de reparcelación establecerá el edificio en el que se podrá ejercer el derecho al realojo indicado, estableciéndolo como carga real sobre los inmuebles señalados. Dicho inmueble deberá tener la calificación urbanística previa como vivienda sometida a algún régimen de protección pública en el marco de lo establecido por la legislación protectora.”

El derechos a realojo en el Sector que se gestiona se garantiza mediante el establecimiento de este derecho sobre las viviendas de protección oficial necesarias que se van a construir en el mismo.

Con el fin de minimizar el coste de adquisición de las viviendas, los derechos correspondientes a los propietarios de las viviendas se adjudicarán en las mismas parcelas.

Se contempla además el realojo temporal en alquiler de los vecinos durante el periodo entre el desalojo de la vivienda y la puesta a disposición de la nueva vivienda, estimándose un plazo de 44 meses.

En ninguno de los casos la superficie adjudicada es superior a superficie de 90 m² de vivienda libre ni al máximo establecido para las viviendas protegidas.

A.3.6 Criterios en relación con la valoración de los gastos de urbanización

Para realizar la valoración de los gastos de urbanización se han seguido los siguientes criterios:

- a) El coste de las obras de urbanización se ha recogido del presupuesto de Ejecución Contrata más el IVA correspondiente al Proyecto de Urbanización del sector SR-1 San Miguel Oeste que se está elaborando en paralelo al presente documento, que se adelantaba en el Programa de Actuación Urbanizadora.
- b) Como honorarios técnicos correspondientes a la planificación y gestión integral del planeamiento, constituida por los trabajos de desarrollo del planeamiento, equidistribución y control de la ejecución del sector, se han considerado los siguientes:
 - Dictamen adecuación Plan Parcial
 - Plan Parcial
 - PAU
 - Proyecto de Reparcelación
 - Proyecto de Urbanización, Control de Calidad y Estudio de Seguridad y Salud
 - Dirección del Proyecto de Urbanización y Coordinación de Seguridad
 - Traducción al Euskera
- c) Se ha determinado la "Cuota de Urbanización Considerando la Cesión", dividiendo la totalidad de los "Gastos de Urbanización", incluidos los Costos de Indemnizaciones, entre la superficie edificable homogeneizada de la Unidad, excluyendo la superficie correspondiente al 15% de cesión del Ayuntamiento (la cesión del 15% del aprovechamiento urbanístico o edificabilidad urbanística media del ámbito es libre de cargas de urbanización).
- d) Aplicando esta cuota por m² edificable homogeneizado a la superficie homogeneizada correspondiente a los propietarios (es decir, deduciendo la

parte correspondiente al 15% de cesión) de cada lote, obtendremos la cuota de urbanización correspondiente a cada uno de las parcelas edificables.

- e) La cuota de urbanización de cada propietario se obtendrá aplicando esta cuota por m² edificable homogeneizado a la superficie homogeneizada adjudicada correspondiente a los propietarios (es decir, deduciendo el 15% de cesión).

A.3.7 Criterios en relación con la determinación de la cuenta de liquidación provisional

Se obtiene para cada propietario, un "Saldo o Cuenta de Liquidación Provisional Inicial", relacionando la cuota de gastos globales de urbanización, que le resulta imponible, en función de las adjudicaciones que le han correspondido, con las indemnizaciones globales que debe percibir, tanto por elementos, usos y actividades, como por diferencias de adjudicación, si las hubiese.

A.3.8 Criterios en relación con la metodología o proceso operativo del Proyecto de Reparcelación

3.8.a Reparto de beneficios

- a) Definición, cuantificación y valoración de las aportaciones de los propietarios afectados.

Tal como hemos expresado anteriormente, los derechos de los propietarios son, en este caso, directamente proporcionales a las superficies originales aportadas, cuantificadas según medición realizada a tal fin, sin ningún tipo de valoración diferenciada.

Sumando todas las aportaciones de los diferentes propietarios se obtiene la superficie total aportada en el Sector y relacionando la aportación de cada propietario con el total aportado, se obtiene el porcentaje de derechos de cada uno de ellos.

- b) Definición, cuantificación y valoración de los lotes o fincas edificables resultantes.

Las posibilidades edificatorias establecidas en la ficha de características de la edificación del Plan Parcial se desglosan por uso de cada parcela privatizable.

Se aplican los coeficientes de ponderación calculados en el presente Proyecto de Reparcelación (tal y como se explica en el apartado A.3.2.) a cada una de las superficies edificables de cada uso, obteniendo así la superficie

edificable homogeneizada por uso, y sumando éstas, se obtiene la superficie total edificable homogeneizada de la parcela, y sumando todas las superficies totales edificables homogeneizadas de las parcelas, se obtiene la superficie total edificable homogeneizada del Sector.

c) Adjudicación de las fincas resultantes

Partiendo de la superficie edificable homogeneizada de cada propietario, se realizan las adjudicaciones de los lotes edificables, teniendo en cuenta los criterios de ubicación y forma de tenencia de la propiedad enunciados en los apartados precedentes.

Estas adjudicaciones se concretan en un tanto por ciento de la propiedad de cada uno de los lotes edificables, valorándose con una compensación económica las diferencias de adjudicación, de cada propietario, en función del precio del m² del lote edificable sin urbanizar, o urbanizado en el caso de la cesión.

Relacionando las adjudicaciones correspondiente a los propietarios (es decir, deduciendo la superficie de cesión al Ayuntamiento) con la totalidad de las mismas, obtendremos el porcentaje de participación de cada propietario de cara a los gastos del Sector y con ello se dan por finalizadas las operaciones reparcelatorias de reparto de beneficios.

3.8.b Reparto de cargas

a) Valoración de las indemnizaciones.

Tal y como hemos dicho se han valorado, por separado y en cada una de las fincas aportadas, las indemnizaciones correspondientes a plantaciones, obras, construcciones, usos y actividades.

Sumando las indemnizaciones correspondientes a cada una de las fincas, obtendremos la indemnización total de cada una de ellas. Sumando las correspondientes fincas que pertenecen a cada uno de los propietarios obtendremos la indemnización total correspondiente a cada uno de ellos.

b) Valoración por indemnización del derecho de realojo.

Como hemos expresado, únicamente se considera como costo el realojo temporal durante el periodo que media entre el desalojo de las viviendas actuales y la disposición de las nuevas.

Estos valores se deben considerar como un marco de valores, puesto que el coste de realojo únicamente se podrá fijar al final del proceso de negociación.

c) Valoración de los costos de urbanización.

Se toma como coste total de las obras de urbanización a realizar la suma del Presupuesto de Ejecución Contrata, (IVA incluido), de las obras propiamente dichas y los honorarios correspondientes a los trabajos de desarrollo del planeamiento, equidistribución y control de la ejecución del Sector.

Aplicando la "Cuota de Urbanización Considerando la Cesión" (gastos urbanización/sup. Total homogeneizada - sup. 15% cesión) a la superficie edificable homogeneizada de cada parcela correspondiente a los propietarios (descontando 15% de cesión), obtendremos la Cuota de Urbanización correspondiente a cada una de las parcelas edificables.

De la misma manera, se calculará la cuota de urbanización correspondiente a los propietarios, aplicando la "Cuota de Urbanización Considerando la Cesión" a la superficie adjudicada a cada uno de ellos, deduciendo la parte correspondiente al 15% de la cesión.

Tras el establecimiento de la cuota de urbanización de cada parcela, se dan por finalizadas las operaciones reparcelatorias correspondientes al reparto de cargas.

3.8.c Cuenta de liquidación provisional

Se obtiene para cada propietario su saldo o cuenta de liquidación provisional, relacionando la cuota de gastos globales de urbanización que le resulte imponible en función de las adjudicaciones que le han correspondido y de las indemnizaciones que deben percibir, tanto por elementos, usos y actividades a extinguir, como por diferencias de adjudicación.

A.4 DOCUMENTACIÓN

A.4.1 Documentación escrita

DOCUMENTO A: Memoria

DOCUMENTO B: Definición y Cuantificación de los derechos originales

DOCUMENTO C: Definición, Cuantificación y Valoración de las fincas edificables comercializables resultantes

DOCUMENTO D: Adjudicaciones

DOCUMENTO E: Indemnizaciones

DOCUMENTO F: Gastos de Urbanización

DOCUMENTO G: Cuenta de Liquidación Provisional

DOCUMENTO H: Documento Registral

A.4.2 Documentación gráfica

01	Situación	1/5.000
02.1	Texto refundido del plan parcial. Zonificación y usos nuevos ...	1/500
02.2	Texto refundido del plan parcial. Propuesta tipológica	1/500
03	Topográfico y parcelario	1/500
04	estado actual. Edificaciones, cierres y plantaciones existentes	1/500
05	clasificación y valoración de los lotes edificables comercializables sobre rasante.	1/500
06	Clasificación y valoración de los lotes edificables comercializables bajo rasante.	1/500
07	Adjudicaciones.	1/500
08	Superpuesto del estado actual y el resultante tras las adjudicaciones.	1/500

Getxo, septiembre de 2009

Fdo.: Aitor Sarria Bilbao
Arquitecto.

Fdo.: Iñaki Arrieta Mardaras
Arquitecto.

Fdo.: Nerea Salcedo González
Arquitecto

DOCUMENTO B DEFINICIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS ORIGINALES

B.1 FINCAS AFECTADAS

B.1.1 Fincas que son objeto de nueva edificación

De acuerdo con lo establecido en los criterios descritos en la Memoria, Documento A del presente Proyecto de Reparcelación, todos los terrenos privatizables del Sector son objeto de nueva edificación.

No obstante, y de acuerdo con lo establecido en el Art. 146.2 de la L.S.U. las superficies de terrenos de bienes de dominio y uso público sin derechos de aprovechamiento actualmente existentes dentro del ámbito (1.856,50 m²), al ser inferiores a la superficie de las cesiones de la misma clase que resultarán como consecuencia de la ejecución del Planeamiento (16.954,69 m²), se entenderán sustituidas unas por otras, no dando lugar a derechos y no participando por tanto en el reparto de cargas y beneficios del Proyecto de Reparcelación.

A continuación relacionamos las fincas iniciales objeto de nueva adjudicación del presente Proyecto de Reparcelación, que quedan grafiadas en el plano: "03 Topográfico y parcelario". La superficiación de dichas fincas originales se realiza mediante medición del parcelario establecido al efecto:

Superficie privada o pública no demanial		Superficie Ámbito	Superficie con derechos	Superficie sin derechos
1	Ayuntamiento de Basauri	2.501,74	2.501,74	
2	Kartera-1 S.L.	4.449,19	4.449,19	
3	Ayuntamiento de Basauri	80,64	80,64	
4	Constructora Erebegi S.A.	1.107,37	1.107,37	
5	Juan Artetxe Olabarrieta	32,06	32,06	
7	Ayuntamiento de Basauri	2.821,83	2.821,83	
8	Constructora Erebegi S.A.	7.774,70	7.774,70	
9	Hermanos Zuluaga	4.192,74	4.192,74	
10	Jorge Julio Benito Roca	194,84	194,84	
11	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	77,36	77,36	
12	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº44 (Antonio Jimenez Borja)	144,02	144,02	
13	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	169,30	169,30	
15	Familia Artabe	1.256,42	1.256,42	
16	Familia Artabe	563,59	563,59	
17	Familia Artabe	665,56	665,56	
19	Juan Artetxe Olabarrieta	7,98	7,98	
total Superficie privada o pública no demanial		26.039,34	26.039,34	0,00
Sistemas Locales existentes				
6	Ayuntamiento de Basauri	417,05		417,05
14	Ayuntamiento de Basauri	403,92		403,92
18	Ayuntamiento de Basauri	186,09		186,09
total Sistemas Locales existentes		1.007,06	0,00	1.007,06
total sector		27.046,40	26.039,34	1.007,06
Sistemas Generales				
S.G.1	Ayuntamiento de Basauri	269,08		269,08
S.G.2	Ayuntamiento de Basauri	580,36		580,36
total Sistemas Generales		849,44	0,00	849,44
total ámbito		27.895,84	26.039,34	1.856,50

- Finca nº 1 Propiedad del Ayuntamiento de Basauri, con una superficie según medición de 2.501,74 m².
- Finca nº 2 Propiedad de la empresa Kartera-1 S.L., con una superficie según medición de 4.449,19 m².
- Finca nº 3 Propiedad del Ayuntamiento de Basauri, con una superficie según medición de 80,64 m².
- Finca nº 4 Propiedad de la empresa Constructora Erebegi, S.A., con una superficie según medición de 1.107,37 m².
- Finca nº 5 Propiedad de Juan Artetxe Olabarrieta, con una superficie según medición de 32,06 m².
- Finca nº 6 Propiedad del Ayuntamiento de Basauri (Sistemas Locales existentes), con una superficie según medición de 417,05 m².

Finca nº 7	Propiedad del Ayuntamiento de Basauri, con una superficie según medición de 2.821,83 m².
Finca nº 8	Propiedad de la empresa Constructora Erebegi, S.A., con una superficie según medición de 7.774,70 m².
Finca nº 9	Propiedad de los hermanos Zuluaga, con una superficie según medición de 4.192,74 m².
Finca nº 10	Propiedad de Jorge Julio Benito Roca, con una superficie según medición de 194,84 m².
Finca nº 11	Propiedad de la Comunidad de Propietarios, C/ Gernika Nº42, con una superficie según medición de 77,36 m².
Finca nº 12	Propiedad de la Comunidad de Propietarios, C/ Gernika Nº44, con una superficie según medición de 144,02 m².
Finca nº 13	Propiedad de la Comunidad de Propietarios, C/ Gernika Nº46, con una superficie según medición de 169,30 m².
Finca nº 14	Propiedad del Ayuntamiento de Basauri (S.L.), con una superficie según medición de 403,92 m².
Finca nº 15	Propiedad de la familia Artabe, con una superficie según medición de 1.256,42 m².
Finca nº 16	Propiedad de la familia Artabe, con una superficie según medición de 563,59 m².
Finca nº 17	Propiedad de la familia Artabe, con una superficie según medición de 665,56 m².
Finca nº 18	Propiedad del Ayuntamiento de Basauri (S.L.), con una superficie según medición de 186,09 m².
Finca nº 19	Propiedad de Juan Artetxe Olabarrieta, con una superficie según medición de 7,98 m².

B.2 DERECHOS ORIGINALES DE LOS PROPIETARIOS

B.2.1 La valoración de las aportaciones

De acuerdo con lo establecido en los criterios descritos en la Memoria, Documento A, del presente proyecto, el aprovechamiento urbanístico para la

totalidad del Sector es homogéneo, y en consecuencia el Valor Urbanístico de todos ellos, es igual, por lo que se ha establecido un coeficiente de valoración único para todos los terrenos equivalente a 1, con lo que las aportaciones valoradas resultan iguales a las superficies de las fincas originales.

B.2.2 Derechos Originales correspondientes

Relacionando la superficie original con derecho de aprovechamiento de cada una de las fincas que participan en el reparto de cargas y beneficios con la superficie total con derechos de aprovechamiento, obtendremos los porcentajes que definen la cuantía de los derechos originales de las fincas.

B.2.3 Derechos establecidos por el Planeamiento

Teniendo en cuenta las determinaciones de la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 y la Ley 11/2008, los propietarios del suelo urbano deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 15% de la edificabilidad urbanística media del ámbito, libre de cargas de urbanización. En consecuencia, los derechos originales establecidos por el Planeamiento de cada propietario serán el 85% del aprovechamiento lucrativo, pasando el 15% restante de cada uno a conformar el Derecho de Aprovechamiento del Ayuntamiento, de la siguiente manera:

CUADRO B·1 - SUPERFICIE APORTADA, DERECHOS ORIGINALES Y ESTABLECIDOS POR EL PLANEAMIENTO

Finca	Propietario	A		B		C	
		Superficie Aportada		Superficie Derechos Iniciales		Superficie Derechos Finales	
		m ²	%	m ²	%	m ²	%
1	Ayuntamiento de Basauri	2.501,74	8,9681%	2.501,74	9,6075%	2.126,48	8,1664%
2	Kartera-1 S.L.	4.449,19	15,9492%	4.449,19	17,0864%	3.781,81	14,5235%
3	Ayuntamiento de Basauri	80,64	0,2891%	80,64	0,3097%	68,54	0,2632%
4	Contructora Erebegi S.A.	1.107,37	3,9697%	1.107,37	4,2527%	941,26	3,6148%
5	Juan Artetxe Olabarrieta	32,06	0,1149%	32,06	0,1231%	27,25	0,1046%
7	Ayuntamiento de Basauri	2.821,83	10,1156%	2.821,83	10,8368%	2.398,56	9,2113%
8	Contructora Erebegi S.A.	7.774,70	27,8704%	7.774,70	29,8574%	6.608,49	25,3790%
9	Hermanos Zuluaga	4.192,74	15,0300%	4.192,74	16,1016%	3.563,83	13,6863%
10	Jorge Julio Benito Roca	194,84	0,6985%	194,84	0,7483%	165,61	0,6360%
11	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	77,36	0,2773%	77,36	0,2971%	65,76	0,2525%
12	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº44 (Antonio Jimenez Borja)	144,02	0,5163%	144,02	0,5531%	122,42	0,4701%
13	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	169,30	0,6069%	169,30	0,6502%	143,91	0,5527%
15	Familia Artabe	1.256,42	4,5040%	1.256,42	4,8251%	1.067,96	4,1013%
16	Familia Artabe	563,59	2,0203%	563,59	2,1644%	479,05	1,8397%
17	Familia Artabe	665,56	2,3859%	665,56	2,5560%	565,73	2,1726%
19	Juan Artetxe Olabarrieta	7,98	0,0286%	7,98	0,0306%	6,78	0,0260%
6	Ayuntamiento de Basauri	417,05	1,4950%				----
14	Ayuntamiento de Basauri	403,92	1,4480%				----
18	Ayuntamiento de Basauri	186,09	0,6671%				----
S.G.1	Ayuntamiento de Basauri	269,08	0,9646%				----
S.G.2	Ayuntamiento de Basauri	580,36	2,0805%				----
a.m.	Cesión Aprovechamiento					3.905,90	15,0000%
Total		27.895,84	100,0000%	26.039,34	100,0000%	26.039,34	100,0000%

Getxo, septiembre de 2009

Fdo.: Aitor Sarria Bilbao
Arquitecto.

Fdo.: Iñaki Arrieta Mardaras
Arquitecto.

Fdo.: Nerea Salcedo González
Arquitecto

**DOCUMENTO C DEFINICIÓN, CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS FINCAS EDIFICABLES
COMERCIALIZABLES RESULTANTES**

C.1 FINCAS RESULTANTES COMERCIALIZABLES

C.1.1 Definición del Aprovechamiento de las fincas resultantes comercializables

Para la definición del Aprovechamiento urbanístico de las fincas resultantes comercializables objeto de reparto entre los propietarios con derechos afectados por el Proyecto de Reparcelación, se ha partido de los parámetros urbanísticos y la ficha de características del ámbito definida por el PGOU de Basauri y que se desarrolla por medio del Plan Parcial y PAU del Sector SR-1 San Miguel Oeste.

Parámetros del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector SR-1 de San Miguel de Basauri Julio 2008

1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Denominación:SR-1 -San Miguel Oeste-.

Uso global o calificación: Residencial

Superficie total del sector27.760,62 m².

Superficie total menos Sistemas Generales existentes: 26.920 m².

2. APROVECHAMIENTOS PREVISTOS EN EL PLAN GENERAL

Número máximo de viviendas:233

Densidad máxima de planeamiento: 86,5 Viv/Ha.

Nº de viviendas V.P.O.:176

3. RÉGIMEN DE USOS

Uso característico (del cuatrienio):

5. Residencial en régimen de V.P.O

Usos autorizados:

2. Comunicaciones en todas sus categorías

3. Infraestructuras en todas sus categorías

4. Equipamientos en todas sus categorías

5. Residencial en todas sus categorías

6. Terciario en todas sus categorías

7.1.1. Industria admitida dentro de vivienda

7.1.2. Industria compatible con la vivienda

7.2. Almacén compatible con la vivienda

8. Espacios libres en todas sus categorías

Usos prohibidos:

1. Actividades primarias en todas sus categorías

7.1.3. Industria no compatible con la vivienda

7.1.4. Otras industrias

7.3. Almacén incompatible con la vivienda

La determinación de usos autorizados y prohibidos tiene carácter orientativo, siempre que se mantenga el uso principal o característico para el conjunto del Sector.

4. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Coefficiente de techo 0,870 m²/m².

Edificabilidad geométrica total 23.420 m².

5. RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN

Parcela mínima de parcela neta edificable: 400 m².

Ancho mínimo 15 m.

Ocupación máxima sobre parcela neta edificable 50%

*Altura máxima al alero de la edificación en metros:.... 15 m.

*Altura máxima de la edificación en número de plantas: B+4

**Altura máxima al alero de la edificación en metros: . 18 m.

*Altura máxima de la edificación en número de plantas: B+5

Separación a colindantes: No será inferior a la mitad de la altura de las edificaciones (salvo en el caso de medianerías), con un mínimo de 4 m.

Separación a viales 4 m.

Separación entre edificios: No será inferior a la semisuma de las alturas de los mismos (salvo en el caso de testeros ciegos), con un mínimo de 8 m.

*Altura en las edificaciones que dan a la calle Gernika.

** Altura en las edificaciones que dan a la calle Ramon Kareaga.

6. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación que se señala con carácter orientativo para la ejecución del sector es el de Cooperación, estando previsto que el Ayuntamiento dado el interés general que para el municipio tiene es desarrollo del área, sea el principal impulsor de la actuación. No obstante, si hubiera iniciativa privada suficiente (igual o mayor al 60% del suelo afectado) podrá actuarse por el sistema de Compensación.*

La utilización del sistema de compensación se producirá automáticamente, sin necesidad de tramitar expediente alguno para su implantación, con la simple iniciativa de mayoría suficiente de propietarios.

7. PLAZOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Se modificará el Plan Parcial tramitado y en el mismo se establecerán los plazos para la equidistribución de beneficios y cargas, urbanización y edificación. El ayuntamiento, en base a la situación urbanística municipal podrá establecer plazos distintos, dentro del período de aprobación del Plan Parcial, si éste fuera de iniciativa privada.

Parámetros del Plan Parcial del Sector SR-1 San Miguel Oeste

- Edificabilidad geométrica total 23.420,94 m².

- Usos Pormenorizados del ámbito:

SISTEMAS GENERALES			%
SG viario	840,00 m ²		3,03%
TOTAL SISTEMAS GENERALES	840,00 m²		3,03%
SECTOR			
Dominio Público	Superficie		%
Espacios Libres	4.822,11 m ²		17,37%
S.L. Viario	10.379,42 m ²		37,39%
Alojamientos dotacionales	378,50 m ²		1,36%
Equipamiento comunitario	424,74 m ²		1,53%
Total Dominio Público	16.004,77 m²		57,65%
Dominio Privado			
Residencial	10.915,85 m ²		39,32%
Total Dominio Privado	10.915,85 m²		39,32%
TOTAL SECTOR	26.920,62 m²		96,97%
TOTAL ÁMBITO	27.760,62 m²		100,00%

- Ocupación y edificabilidad propuestas en el Plan Parcial:

		Parcela neta	Ocupación SR	Edifi. Geométrica	Ocupación BR	Edificabilidad BR	nº viv
Parcela 1	VPO	1.652,54	826,27	4.435,96	1.216,38	2.432,76	55
Parcela 2	VPO	1.400,00	604,26	2.895,38	1.216,38	2.432,76	35
Parcela 3	VPO	1.765,49	882,75	4.435,96	1.216,38	2.432,76	55
Parcela 4	VT	1.212,60	606,30	2.454,29	746,42	1.492,83	24
Parcela 5	VT	1.390,01	643,14	2.454,29	746,42	1.492,83	24
Parcela 6	VL	1.613,53	764,64	3.157,28	746,42	1.492,83	27
Parcela 7	VL	1.467,68	643,14	2.762,18	746,42	1.492,83	24
Parcela 8	VL	414,00	206,40	825,60			6
Total residencial		10.915,85	5.176,90	23.420,94	6.634,80	13.269,60	250

Ajustes de los Parámetros en el Proyecto de Reparcelación

Como se expresa en el Documento A, en el presente documento de Reparcelación se produce un ajuste en la definición de las parcelas edificables privatizables debido a que se ha realizado un topográfico para la redacción del presente Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización, en base al cual se ha ajustado la ordenación del mismo.

Los usos pormenorizados resultan:

SUPERFICIES DEL SECTOR			
Dominio Público	m ²	% s/ sector	% s/ ámbito
Jardines	4.923,32	18,20%	17,65%
Vialidad	10.378,71	38,38%	37,21%
Alojamiento dotacional	378,50	1,40%	1,36%
Eq. Comunitario	424,72	1,57%	1,52%
Total Dominio Público	16.105,25	59,55%	57,74%
Dominio Privado			
Suelo vacante de edificación	5.637,57	20,84%	20,21%
Vivienda V.P.O.	2.402,46	8,88%	8,61%
Vivienda tasada	1.286,28	4,76%	4,61%
Vivienda libre	1.614,84	5,97%	5,79%
Total Dominio Privado	10.941,15	40,45%	39,22%
TOTAL SECTOR	27.046,40	100,00%	96,96%
SISTEMAS GENERALES			
Sistema General Viario 1	269,08		0,96%
Sistema General Viario 2	580,36		2,08%
TOTAL SISTEMAS GENERALES	849,44		3,04%
TOTAL ÁMBITO	27.895,84		100,00%

Sin embargo, este ajuste de la parcela no implica la modificación del resto de los parámetros urbanísticos anteriores. Únicamente implica el cambio del % de ocupación por parcela, que en cualquier caso se mantiene por debajo del 50% tal como establece el PGOU:

Plan Parcial			Proyecto de Reparcelación		
parcela	superficie parcela	ocupación	parcela	superficie parcela	% ocupación
1	1.652,54	826,27	A	1.671,42	49%
2	1.400,00	604,26	B	1.349,68	45%
3	1.765,49	882,75	C	1.765,49	50%
4	1.212,60	606,30	D	1.212,59	50%
5	1.390,01	643,14	E	1.423,30	45%
6	1.613,53	764,64	F	1.642,50	47%
7	1.467,68	643,14	G	1.465,89	44%
8	414,00	206,40	H	414,00	50%
Total	10.915,85	4.970,50	Total	10.944,87	

En la presente reparcelación se ha preferido denominar las parcelas resultantes con letras correlativas, de manera que se distingan fácilmente de las fincas aportadas por los propietarios. En el cuadro precedente se puede observar esta relación.

El presente Proyecto de Reparcelación propone la siguiente relación de usos por parcela edificable:

CUADRO C-1 - SUPERFICIES EDIFICABLES DE LOS LOTES RESULTANTES

Parcela	Superficie Parcela	Ocupación	Superficie real Construida				Superficie Computable	
			Parcela	Situación	S.R./B.R.	Uso	Planta	Parcela
A	1.671,42	826,27	6.990,16	B.R.	2.554,20	Gar Protegida	2.554,20	---
				S.R.	4.435,96	Viv Protegida	4.435,96	
B	1.349,68	604,26	5.085,26	B.R.	2.189,88	Gar Protegida	1.751,05	---
						Gar Libre	438,83	
				S.R.	2.895,38	Viv Protegida	2.895,38	
C	1.765,49	882,75	6.990,16	B.R.	2.554,20	Gar Protegida	2.554,20	---
				S.R.	4.435,96	Viv Protegida	4.435,96	
D	1.212,59	606,30	3.740,57	B.R.	1.286,28	Gar Tasada	1.200,72	---
						Gar Libre	85,56	
				S.R.	2.454,29	Viv Tasada	2.454,29	
E	1.423,30	643,14	4.032,17	B.R.	1.577,88	Gar Tasada	927,49	---
						Gar Tasada Mpal	273,23	
						Gar Libre	377,16	
				S.R.	2.454,29	Viv Tasada	1.895,81	1.895,81
F	1.642,50	764,64	4.978,16	B.R.	1.820,88	Gar Libre	1.820,88	---
				S.R.	3.157,28	Viv Libre	3.157,28	
G	1.465,89	643,14	4.048,46	B.R.	1.286,28	Gar Libre	1.286,28	---
				S.R.	2.762,18	Viv Libre	2.762,18	
H	414,00	206,40	825,60	S.R.	825,60	Viv Libre	825,60	825,60
Total	10.944,87	5.176,90	36.690,54		36.690,54		36.690,54	23.420,94

C.1.2 Valoración de las fincas resultantes

1.2.a Coefficientes de Homogeneización

Tal como se ha descrito en el apartado de criterios de la Memoria (Documento A del presente Proyecto), para proceder a la valoración de las fincas o parcelas resultantes se procederá a calcular los coeficientes de ponderación relativa entre usos, que denominaremos coeficientes de homogeneización, con los siguientes criterios:

- Se toma como unidad de aprovechamiento característico la vivienda en régimen de VPO.
- Se estima que el valor del suelo junto con los gastos de urbanización se aplica proporcionalmente al beneficio teórico de cada uso, con lo cual no afectaría al cálculo de los coeficientes de homogeneización.
- Para la estimación de los coeficientes de homogeneización en función del característico (considerado como unidad) se han analizado los distintos valores del beneficio teórico que se estiman para cada uso lucrativo:

$$B = V_v - C_c$$

Siendo:

B: beneficio teórico estimado por m2 construido

Vv: valor de venta por m2 construido

Cc: costo de ejecución por m2 construido (Costo ejecución material + costo ejecución contrata + gastos de proyecto, licencias y dirección)

CUADRO C-2 - COSTOS DE CONSTRUCCIÓN

uso	€/m² constr
Viv Libre	936,00
Viv Protegida	720,00
Viv Tasada	720,00
Viv tasada Mpal	720,00
Gar Libre	400,00
Gar Protegida	400,00
Gar Tasada	400,00
Gar Tasada Mpal	400,00

CUADRO C-3 - VALOR DE VENTA

uso	rel VPO	€/m² útil	rel constr./útil	€/m² constr.
Viv Libre		3.450,00	115%	3.000,00
Viv Protegida		1.452,15	115%	1.262,74
Viv Tasada	1,7	2.468,66	115%	2.146,66
Viv tasada Mpal	2,0	2.904,30	115%	2.525,48
Gar Libre		864,34	115%	751,60
Gar Protegida		507,68	115%	441,46
Gar Tasada	1,7	863,06	115%	750,49
Gar Tasada Mpal	2,0	1.015,36	115%	882,92

Teniendo en cuenta los anteriores criterios, se ha llegado al siguiente cuadro en el que se expresan los coeficientes de homogeneización aplicados en el presente proyecto de Reparcelación:

CUADRO C-4 - BENEFICIOS Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

uso	Valor de Venta	Costo Construcción	Beneficios Teóricos	Coeficiente Homogeneización
Viv Libre	3.000,00	936,00	2.064,00	3,803
Viv Protegida	1.262,74	720,00	542,74	1,000
Viv Tasada	2.146,66	720,00	1.426,66	2,629
Viv tasada Mpal	2.525,48	720,00	1.805,48	3,327
Gar Libre	751,60	400,00	351,60	0,648
Gar Protegida	441,46	400,00	41,46	0,076
Gar Tasada	750,49	400,00	350,49	0,646
Gar Tasada Mpal	882,92	400,00	482,92	0,890

C.1.3 Superficies edificables homogeneizadas de los lotes resultantes edificables comercializables

Partiendo del cuadro C-1 de "superficies edificables de los lotes resultantes" y aplicando a los diferentes usos de cada una de las plantas de cada lote edificable, los coeficientes de homogeneización, obtendremos, por adición, los valores homogeneizados de cada finca resultante, tal como a continuación transcribimos en el siguiente cuadro:

CUADRO C-5 - SUPERFICIES EDIFICABLES HOMOGENEIZADAS DE LAS PARCELAS RESULTANTES

Parcela	Uso	Superficie real planta	Coef. Homog.	Superficie Homogeneizada Planta	Parcela
A	Gar Protegida	2.554,20	0,076	194,12	4.630,08
	Viv Protegida	4.435,96	1,000	4.435,96	
B	Gar Protegida	1.751,05	0,076	133,08	3.312,82
	Gar Libre	438,83	0,648	284,36	
	Viv Protegida	2.895,38	1,000	2.895,38	
C	Gar Protegida	2.554,20	0,076	194,12	4.630,08
	Viv Protegida	4.435,96	1,000	4.435,96	
D	Gar Tasada	1.200,72	0,646	775,67	7.283,44
	Gar Libre	85,56	0,648	55,44	
	Viv Tasada	2.454,29	2,629	6.452,33	
E	Gar Tasada	927,49	0,646	599,16	7.928,87
	Gar Tasada Mpal	273,23	0,890	243,17	
	Gar Libre	377,16	0,648	244,40	
	Viv Tasada	1.895,81	2,629	4.984,08	
	Viv tasada Mpal	558,48	3,327	1.858,06	
F	Gar Libre	1.820,88	0,648	1.179,93	13.187,07
	Viv Libre	3.157,28	3,803	12.007,14	
G	Gar Libre	1.286,28	0,648	833,51	11.338,08
	Viv Libre	2.762,18	3,803	10.504,57	
H	Viv Libre	825,60	3,803	3.139,76	3.139,76
Total		36.690,54		55.450,20	55.450,20

Getxo, septiembre de 2009

Fdo.: Aitor Sarria Bilbao
Arquitecto.

Fdo.: Iñaki Arrieta Mardaras
Arquitecto.

Fdo.: Nerea Salcedo González
Arquitecto

DOCUMENTO D ADJUDICACIONES

D.1 DETERMINACIÓN DEL COEFICIENTE MEDIO HOMOGENEIZADO DE EDIFICACIÓN COMERCIALIZABLE DEL SECTOR

Tal como se ha descrito en el documento A - Memoria, el coeficiente medio homogeneizado de la edificación comercializable o Aprovechamiento del sector, lo obtendremos dividiendo la superficie total edificable homogeneizada entre la superficie total con derechos de aprovechamiento en el Sector, que intervienen en el reparto de cargas y beneficios.

De esta forma, y aplicando los valores numéricos correspondientes a la formula analítica que a continuación se expresa, obtendremos:

$$\text{Aprovechamiento} = \text{Steh.}/\text{Stor.}$$

$$\text{Aprovechamiento} = \frac{55.450,20}{26.039,34} = 2,129478$$

Siendo:

Steh. = Superficie total edificable homogeneizada. (Cuadro C-5)

Stor. = Superficie total con derechos de aprovechamiento en el Sector.
(Cuadro B-1)

D.2 DETERMINACIÓN DE LOS DERECHOS TEÓRICOS CORRESPONDIENTES

Partiendo del Aprovechamiento calculado en el apartado anterior y aplicándolo a cada una de las superficies con derechos finales (una vez tenida en cuenta la cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento) de los intervinientes con derechos en el reparto de beneficios y cargas del Sector establecidos por el Planeamiento, obtendremos los derechos teóricos correspondientes a cada propietario concretados en Superficie Edificable Homogeneizada, tal y como se describe a continuación:

CUADRO D-1 - DERECHOS TEÓRICOS DE LOS PROPIETARIOS

Finca	Propietario	Superficie Derechos Finales		Derechos Teóricos Homogeneizados	
		m ²	%	Aprovechamiento	superficie Homogeneizada
1	Ayuntamiento de Basauri	2.126,48	8,1664%	2,129478	4.528,29
2	Kartera-1 S.L.	3.781,81	14,5235%	2,129478	8.053,28
3	Ayuntamiento de Basauri	68,54	0,2632%	2,129478	145,95
4	Constructora Erebegi S.A.	941,26	3,6148%	2,129478	2.004,39
5	Juan Artetxe Olabarrieta	27,25	0,1046%	2,129478	58,03
7	Ayuntamiento de Basauri	2.398,56	9,2113%	2,129478	5.107,68
8	Constructora Erebegi S.A.	6.608,49	25,3790%	2,129478	14.072,64
9	Hermanos Zuluaga	3.563,83	13,6863%	2,129478	7.589,10
10	Jorge Julio Benito Roca	165,61	0,6360%	2,129478	352,66
11	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , N°42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	65,76	0,2525%	2,129478	140,03
12	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , N°44 (Antonio Jimenez Borja)	122,42	0,4701%	2,129478	260,69
13	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , N°46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	143,91	0,5527%	2,129478	306,45
15	Familia Artabe	1.067,96	4,1013%	2,129478	2.274,20
16	Familia Artabe	479,05	1,8397%	2,129478	1.020,13
17	Familia Artabe	565,73	2,1726%	2,129478	1.204,71
19	Juan Artetxe Olabarrieta	6,78	0,0260%	2,129478	14,44
a.m.	Cesión Aprovechamiento	3.905,90	15,0000%	2,129478	8.317,53
Total		26.039,34	100,0000%		55.450,20

D.3 ADJUDICACIONES DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA PONDERADA

D.3.1 Adjudicaciones en derechos teóricos por propietarios

De acuerdo con lo indicado en la Memoria (Documento A) del presente proyecto sobre criterios de adjudicación, y partiendo de los DERECHOS TEÓRICOS de cada propietario concretados en superficie edificable homogeneizada, se procede a realizar las adjudicaciones de la siguiente forma:

CUADRO D-2 ADJUDICACIONES EN DERECHOS TEÓRICOS HOMOGENEIZADOS POR PROPIETARIOS

Finca	Propietarios	Derechos Homogenizados	Parcela	STHL	SHA	SHAT	Diferencia
1	Ayuntamiento de Basauri	4.528,29	C	4.630,08	3.548,28	4.953,42	+ 425,13
			E	7.928,87	1.156,86	---	0,00
			G	11.338,08	248,28	---	0,00
2	Kartera-1 S.L.	8.053,28	E	7.928,87	2.577,05	8.053,28	0,00
			F	13.187,07	5.476,23	---	0,00
3	Ayuntamiento de Basauri	145,95	E	7.928,87	145,95	145,95	0,00
4	Contructora Erebegi S.A.	2.004,39	E	7.928,87	641,40	2.004,39	0,00
			G	11.338,08	1.362,99	---	0,00
5	Juan Artetxe Olabarrieta	58,03	---	---	---	---	- 58,03
7	Ayuntamiento de Basauri	5.107,68	E	7.928,87	1.967,92	5.107,68	0,00
			H	3.139,76	3.139,76	---	0,00
8	Contructora Erebegi S.A.	14.072,64	D	7.283,44	7.283,44	14.072,64	0,00
			G	11.338,08	6.789,20	---	0,00
9	Hermanos Zuluaga	7.589,10	F	13.187,07	7.589,10	7.589,10	0,00
10	Jorge Julio Benito Roca	352,66	---	---	---	---	- 352,66
11	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , N°42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	140,03	B	3.312,82	140,03	140,03	0,00
12	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , N°44 (Antonio Jimenez Borja)	260,69	B	3.312,82	260,69	260,69	0,00
13	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , N°46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	306,45	B	3.312,82	306,45	306,45	0,00
15	Familia Artabe	2.274,20	E	7.928,87	727,74	2.274,20	0,00
			G	11.338,08	1.546,46	---	0,00
16	Familia Artabe	1.020,13	E	7.928,87	326,44	1.020,13	0,00
			G	11.338,08	693,69	---	0,00
17	Familia Artabe	1.204,71	E	7.928,87	385,51	1.204,71	0,00
			F	13.187,07	121,74	---	0,00
			G	11.338,08	697,46	---	0,00
19	Juan Artetxe Olabarrieta	14,44	---	---	---	---	- 14,44
a.m.	Cesión Aprovechamiento	8.317,53	A	4.630,08	4.630,08	8.317,53	0,00
			B	3.312,82	2.605,65	---	0,00
			C	4.630,08	1.081,80	---	0,00
Total		55.450,20		208.585,37	55.450,20	55.450,20	0,00

Planteando estas mismas adjudicaciones con relación a la parcela edificable, tenemos:

CUADRO D-3 - ADJUDICACIONES EN DERECHOS TEÓRICOS HOMOGENEIZADOS POR PARCELAS

Parcela	STHL	Finca	Propietarios	SHA	% parcela
A	4.630,08	a.m.	Cesión Aprovechamiento	4.630,08	100,0000%
B	3.312,82	11	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	140,03	4,2269%
		12	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº44 (Antonio Jimenez Borja)	260,69	7,8691%
		13	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	306,45	9,2504%
		a.m.	Cesión Aprovechamiento	2.605,65	78,6536%
C	4630,08	1	Ayuntamiento de Basauri	3.548,28	76,6354%
		a.m.	Cesión Aprovechamiento	1.081,80	23,3646%
D	7283,44	8	Constructora Erebegi S.A.	7.283,44	100,0000%
E	7928,87	1	Ayuntamiento de Basauri	1.156,86	14,5905%
		2	Kartera-1 S.L.	2.577,05	32,5021%
		3	Ayuntamiento de Basauri	145,95	1,8407%
		4	Constructora Erebegi S.A.	641,40	8,0894%
		7	Ayuntamiento de Basauri	1.967,92	24,8197%
		15	Familia Artabe	727,74	9,1784%
		16	Familia Artabe	326,44	4,1171%
		17	Familia Artabe	385,51	4,8621%
F	13187,07	2	Kartera-1 S.L.	5.476,23	41,5273%
		9	Hermanos Zuluaga	7.589,10	57,5495%
		17	Familia Artabe	121,74	0,9232%
G	11338,08	1	Ayuntamiento de Basauri	248,28	2,1898%
		4	Constructora Erebegi S.A.	1.362,99	12,0213%
		8	Constructora Erebegi S.A.	6.789,20	59,8797%
		15	Familia Artabe	1.546,46	13,6395%
		16	Familia Artabe	693,69	6,1182%
		17	Familia Artabe	697,46	6,1515%
H	3139,76	7	Ayuntamiento de Basauri	3.139,76	100,0000%
Total	55.450,20			55.450,20	

D.3.2 Adjudicaciones en superficies edificables reales. Determinación del porcentaje de participación en los gastos

Las adjudicaciones en superficie real edificable se obtienen a partir del tanto por ciento de copropiedad que en cada lote se haya adjudicado a cada propietario, según los cuadros D-2 y D-3. Aplicando dicho porcentaje a la superficie total edificable de cada uso en cada lote que figuren en el cuadro C-1, obtenemos el siguiente cuadro de ADJUDICACIONES EN SUPERFICIES REALES EDIFICABLES.

CUADRO D-4- SUPERFICIES REALES ADJUDICADAS

CUADRO D-4- SUPERFICIES REALES ADJUDICADAS											
Parcela	Superficie Parcela	Ocupación	Número Viviendas	Superficie construida				Finca	Propietarios	% parcela	
	Parcela			Situación	S.R./B.R.	Uso					
A	1.671,42	826,27	55	6.990,16	B.R.	2.554,20	Gar Protegida	2.554,20	a.m.		100,0000%
					S.R.	4.435,96	Viv Protegida	4.435,96			
B	1.349,68	604,26	35	5.085,26	B.R.	2.189,88	Gar Protegida	1.751,05	11	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	4,2269%
							Gar Libre	438,83	12	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº44 (Antonio Jimenez Borja)	7,8691%
					S.R.	2.895,38	Viv Protegida	2.895,38	13	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	9,2504%
									a.m.	Cesión Aprovechamiento	78,6536%
C	1.765,49	882,75	55	6.990,16	B.R.	2.554,20	Gar Protegida	2.554,20	1	Ayuntamiento de Basauri	76,6354%
					S.R.	4.435,96	Viv Protegida	4.435,96	a.m.	Cesión Aprovechamiento	23,3646%
D	1.212,59	606,30	24	3.740,57	B.R.	1.286,28	Gar Tasada	1.200,72	8	Constructora Erebegi S.A.	100,0000%
							Gar Libre	85,56			
					S.R.	2.454,29	Viv Tasada	2.454,29			
E	1.423,30	643,14	24	4.032,17	B.R.	1.577,88	Gar Tasada	927,49	1	Ayuntamiento de Basauri	14,5905%
							Gar Tasada Mpal	273,23	2	Kartera-1 S.L.	32,5021%
							Gar Libre	377,16	3	Ayuntamiento de Basauri	1,8407%
					S.R.	2.454,29	Viv Tasada	1.895,81	4	Constructora Erebegi S.A.	8,0894%
									7	Ayuntamiento de Basauri	24,8197%
									15	Familia Artabe	9,1784%
									16	Familia Artabe	4,1171%
				17	Familia Artabe	4,8621%					
F	1.642,50	764,64	27	4.978,16	B.R.	1.820,88	Gar Libre	1.820,88	2	Kartera-1 S.L.	41,5273%
					S.R.	3.157,28	Viv Libre	3.157,28	9	Hermanos Zuluaga	57,5495%
									17	Familia Artabe	0,9232%
G	1.465,89	643,14	24	4.048,46	B.R.	1.286,28	Gar Libre	1.286,28	1	Ayuntamiento de Basauri	2,1898%
									4	Constructora Erebegi S.A.	12,0213%
									8	Constructora Erebegi S.A.	59,8797%
					S.R.	2.762,18	Viv Libre	2.762,18	15	Familia Artabe	13,6395%
									16	Familia Artabe	6,1182%
									17	Familia Artabe	6,1515%
H	414,00	206,40	6	825,60	S.R.	825,60	Viv Libre	825,60	7	Ayuntamiento de Basauri	100,0000%
Total	10.944,87	5.176,90	250	36.690,54		36.690,54		36.690,54			

Relacionando la superficie total homogeneizada adjudicada a cada propietario con la superficie total homogeneizada del sector, obtenemos el tanto por ciento de participación original en los gastos de urbanización.

Sin embargo, puesto que la cesión del aprovechamiento se calcula libre de gastos de urbanización, para calcular la participación real en los gastos de urbanización, deberá obtenerse la relación entre la superficie total

homogeneizada a cada propietario y la superficie total homogeneizada descontando la superficie correspondiente a la cesión del aprovechamiento.

Dichas cuotas se recogen en el cuadro que sigue:

CUADRO D-5 - SUPERFICIES ADJUDICADAS HOMOGENEIZADAS Y CUOTA DE PARTICIPACIÓN EN GASTOS

Finca	Propietario	Superficie Homogeneizada			Cuota de Urbanización
		SHA	corresp. a la cesión	corresp. a los propietarios	corresp. a los propietarios
1	Ayuntamiento de Basauri	4.953,42	---	4.953,42	10,5095%
2	Kartera-1 S.L.	8.053,28	---	8.053,28	17,0864%
3	Ayuntamiento de Basauri	145,95	---	145,95	0,3097%
4	Constructora Erebegi S.A.	2.004,39	---	2.004,39	4,2526%
5	Juan Artetxe Olabarrieta	---	---	---	----
7	Ayuntamiento de Basauri	5.107,68	---	5.107,68	10,8368%
8	Constructora Erebegi S.A.	14.072,64	---	14.072,64	29,8575%
9	Hermanos Zuluaga	7.589,10	---	7.589,10	16,1016%
10	Jorge Julio Benito Roca	---	---	---	----
11	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	140,03	---	140,03	0,2971%
12	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº44 (Antonio Jimenez Borja)	260,69	---	260,69	0,5531%
13	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	306,45	---	306,45	0,6502%
15	Familia Artabe	2.274,20	---	2.274,20	4,8251%
16	Familia Artabe	1.020,13	---	1.020,13	2,1644%
17	Familia Artabe	1.204,71	---	1.204,71	2,5560%
19	Juan Artetxe Olabarrieta	---	---	---	----
a.m.	Cesión Aprovechamiento	8.317,53	8.317,53	---	----
Total		55.450,20	8.317,53	47.132,67	100,0000%

D.4 INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

D.4.1 Valor urbanístico total de los lotes comercializables

Para determinar el valor de las diferencias de adjudicación establecidas entre los propietarios, hemos de establecer con anterioridad el valor urbanístico global del conjunto de los lotes edificables, para lo cual necesitamos conocer el valor total de la construcción, el valor total en venta y los gastos de urbanización.

D.4.2 Coste total de la construcción

Para calcular el coste total de la construcción se parte del aprovechamiento desglosado por usos que propone este Proyecto de Reparcelación y que se ajusta a lo determinado en el PGOU de Basauri y desarrollado por el Plan Parcial del Sector Residencial SR-1 San Miguel Oeste. Aplicando a dichas superficies los costos de construcción por metro cuadrado de cada uso, obtendremos:

CUADRO D-6 COSTOS TOTALES DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Superficie	Costo/m²	Costo Total
Viv Libre	6.745,06	936,00	6.313.376,16
Viv Protegida	11.767,30	720,00	8.472.456,00
Viv Tasada	4.350,10	720,00	3.132.072,00
Viv tasada Mpal	558,48	720,00	402.105,60
Gar Libre	4.008,71	400,00	1.603.484,00
Gar Protegida	6.859,45	400,00	2.743.780,00
Gar Tasada	2.128,21	400,00	851.284,00
Gar Tasada Mpal	273,23	400,00	109.292,00
Total	36.690,54		23.627.849,76

D.4.3 Valor total de venta

De la misma forma, aplicando los precios de venta de mercado por metro cuadrado para cada uso a las respectivas superficies, obtendremos el valor total de venta, como se refleja en el siguiente cuadro:

CUADRO D-7 VALOR TOTAL DE VENTA

Uso	Superficie	Precio Venta/m²	Costo Total
Viv Libre	6.745,06	3.000,00	20.235.180,00
Viv Protegida	11.767,30	1.262,74	14.859.040,40
Viv Tasada	4.350,10	2.146,66	9.338.185,67
Viv tasada Mpal	558,48	2.525,48	1.410.430,07
Gar Libre	4.008,71	751,60	3.012.946,44
Gar Protegida	6.859,45	441,46	3.028.172,80
Gar Tasada	2.128,21	750,49	1.597.200,32
Gar Tasada Mpal	273,23	882,92	241.240,23
Total	36.690,54		53.722.395,93

D.4.4 Valor total de indemnizaciones

De acuerdo con lo establecido en el Documento E, cuadro E-6 del presente proyecto, el valor total de las indemnizaciones correspondientes a plantaciones, edificaciones, cierres, obras de fábrica dentro del sector es de 703.993,19 €, el costo de la extinción del uso comercial existente es de 354.545,45 € y el costo de los realojos es de 184.800 €, con lo cual el costo total, incluido el 5% de Premio de Afección, de las indemnizaciones asciende a 1.296.265,56 € (UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS).

D.4.5 Valor urbanístico total del suelo inicial

a) Valor del suelo urbanizado

En base a las determinaciones del Capítulo IIII1 de la Ley 9/1989 de Valoración del suelo de C.A.P.V., partiendo de los valores totales de construcción y venta anteriormente deducidos y aplicando la fórmula que para determinar el valor del suelo establece la Orden del 13 de Julio de 1.983, que cumplimenta las Normas Técnicas de Valoración Catastral (Orden de 22 de Septiembre de 1.982), aplicada

a su vez en el Capítulo III- Cuadro Marco de los valores del suelo y de las construcciones de la Orden del 28 de Diciembre de 1.989, en la que se aprueban las Normas Técnicas de Valoración, obtendremos el siguiente Valor Urbanístico del Suelo:

$$V_{su} = 0,71428 V_v - V_c.$$

Donde:

V_v = Valor de venta total de conjunto edificación-suelo.

V_c = Valor de construcción (costo).

$$V_{su} = 0,71428 \times 53.722.395,93 - 23.627.849,76 =$$

$$V_{su} = 38.372.832,96 - 23.627.849,76 =$$

$$V_{su} = 14.744.983,20 \text{ €}$$

El valor urbanístico del suelo urbanizado asciende en consecuencia a CATORCE MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS.

b) El Valor Urbanístico del suelo inicial o sin urbanizar

Será el valor urbanístico del suelo urbanizado menos las indemnizaciones, los costos de obras de urbanización y honorarios profesionales:

$$V_{usi} = V_{su} - G_u$$

Los Gastos de Urbanización se obtienen por adición de tres componentes, el coste de urbanización propiamente dicho, el coste de las indemnizaciones y el coste de los honorarios.

El coste de las obras de Urbanización se recoge del Presupuesto del Anteproyecto de Urbanización y asciende a 2.273.325,94 €, sin incluir el I.V.A.

El coste de las indemnizaciones, que se extrae de la valoración de las indemnizaciones en el E.6 - RESUMEN GENERAL DE LAS INDEMNIZACIONES, de este documento, asciende a 1.300.938,27 €.

Como costo de los honorarios se adoptan los correspondientes a la planificación y gestión integral del planeamiento, constituida por los trabajos de desarrollo del planeamiento, equidistribución y control de la ejecución, que ascienden a 63.793 €, sin incluir el I.V.A.

Fase de Trabajo	Honorarios netos
Dictamen adecuación Plan Parcial	900,00
Plan Parcial	20.400,00
PAU	2.552,00
Reparcelación	19.138,00
Urbanización	42.103,00
Traducción al Euskera	6.000,00
Total	63.793,00

Los Gastos de Urbanización serán, entonces, de 4.011.996,24 €:

	neto	I.V.A.	total
Costo de Urbanización	Cu = 2.273.325,94	363.732,15	2.637.058,09
Costo de Honorarios	Ch = 63.793,00	10.206,88	73.999,88
Costo de Indemnizaciones	Ci = 1.300.938,27		1.300.938,27
Costos Totales	Gu = 3.638.057,21	373.939,03	4.011.996,24

El valor urbanístico inicial del suelo será entonces de:

$$V_{si} = V_{su} - G_u = 14.744.983,20 - 3.638.057,21 = 11.106.925,99 \text{ €}$$

El valor urbanístico del suelo inicial asciende en consecuencia a ONCE MILLONES CIENTO SEIS MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS.

El Valor Urbanístico inicial del suelo con derechos de aprovechamiento se obtiene de dividir el valor urbanístico inicial total por la superficie del suelo con derechos.

$$V_{si} \text{ dchos} = 11.106.925,99 / 26.039,34 = 426,54 \text{ €/m}^2 \text{ dchos}$$

D.4.6 Valor de la unidad de superficie edificable homogeneizada

Partiendo del valor urbanístico global del suelo inicial o sin urbanizar y relacionándolo con la superficie total edificable homogeneizada obtendremos, el valor medio en euros de la unidad de superficie edificable homogeneizada:

$$V_{seh} = V_{si} / S_{teh} = 11.106.925,99 / 55.450,20 = 200,30 \text{ €/m}^2 \text{ h}$$

Siendo:

V_{seh} = Valor del m^2 de superficie edificable homogeneizada.

V_{si} = Valor urbanístico global del suelo inicial.

S_{teh} = Superficie total edificable homogeneizada.

Sin embargo, para establecer las indemnizaciones por diferencias de adjudicación es necesario distinguir el valor de la superficie homogeneizada correspondiente

a la cesión, que es urbanizada, y la correspondiente a los propietarios, que es sin urbanizar.

El valor del suelo urbanizado, como hemos visto, es de 14.744.983,20 €, por lo que la cesión será de $14.744.983,20 \times 15\% = 2.211.747,48$ €, que para los 8.317,53 m²h de cesión, suponen $2.211.747,48 \text{ €} / 8.317,53 \text{ m}^2\text{h} = 265,9140 \text{ m}^2\text{h}$ de cesión.

El valor del suelo privatizable, será el equivalente al suelo inicial del que se detrae el valor de la cesión: Valor inicial privatizable = $11.106.925,99 - 2.211.747,48 = 8.895.178,51$ €

Dividiendo esta cantidad entre la superficie homogeneizada correspondiente a los propietarios, 47.132,67 m²h, obtenemos el valor del m² homogeneizado correspondiente a los propietarios:

$$8.895.178,51 / 47.132,67 = 188,73 \text{ €/m}^2 \text{ h pv}$$

D.4.7 Valoración de las indemnizaciones por diferencias de adjudicación

Partiendo de los valores de la unidad de superficie homogeneizada obtenidos en el apartado anterior y teniendo en cuenta los desajustes en las adjudicaciones que se reflejan en el Cuadro D-2 del presente Proyecto, obtendremos las indemnizaciones por diferencias de adjudicación, tal como se detalla a continuación:

CUADRO D-8 - INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS DE ADJUDICACIÓN

Finca	Propietario	Derechos Homogenizados Finales	Superficie Homogeneizada Adjudicada			Diferencia de Adjudicación		Valoración		
			SHA	corresp. a la cesión	corresp. a los propietarios	corresp. a la cesión	corresp. a los propietarios	corresp. a la cesión 265,9140 €/m²h cs	corresp. a los propietarios 188,7264 €/m²h pv	Total Indemnización por Diferencia de Adjudicación
1	Ayuntamiento de Basauri	4.528,29	4.953,42	0,00	4.953,42	0,00	+ 425,13	0,00	-80.233,25	- 80.233,25
2	Kartera-1 S.L.	8.053,28	8.053,28	0,00	8.053,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Ayuntamiento de Basauri	145,95	145,95	0,00	145,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Constructora Erebegi S.A.	2.004,39	2.004,39	0,00	2.004,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Juan Artetxe Olabarrieta	58,03	0,00	0,00	0,00	0,00	- 58,03	0,00	+ 10.951,79	+ 10.951,79
7	Ayuntamiento de Basauri	5.107,68	5.107,68	0,00	5.107,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Constructora Erebegi S.A.	14.072,64	14.072,64	0,00	14.072,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Hermanos Zuluaga	7.589,10	7.589,10	0,00	7.589,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Jorge Julio Benito Roca	352,66	0,00	0,00	0,00	0,00	-352,66	0,00	+ 66.556,25	+ 66.556,25
11	Cdad. de Propietarios, C/ Gernika , Nº42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	140,03	140,03	0,00	140,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Cdad. de Propietarios, C/ Gernika , Nº44 (Antonio Jimenez Borja)	260,69	260,69	0,00	260,69	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Cdad. de Propietarios, C/ Gernika , Nº46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	306,45	306,45	0,00	306,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15	Familia Artabe	2.274,20	2.274,20	0,00	2.274,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Familia Artabe	1.020,13	1.020,13	0,00	1.020,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17	Familia Artabe	1.204,71	1.204,71	0,00	1.204,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Juan Artetxe Olabarrieta	14,44	0,00	0,00	0,00	0,00	- 14,44	0,00	+ 2.725,21	+ 2.725,21
a.m.	Cesión Aprovechamiento	8.317,53	8.317,53	8.317,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total		55.450,20	55.450,20	8.317,53	47.132,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Getxo, septiembre de 2009

Fdo.: Aitor Sarria Bilbao
Arquitecto.Fdo.: Iñaki Arrieta Mardaras
Arquitecto.Fdo.: Nerea Salcedo González
Arquitecto

DOCUMENTO E INDEMNIZACIONES

E.1 CONCEPTOS GENERALES DE CARA A LA TASACIÓN

En este apartado fijaremos los criterios seguidos en la tasación de plantaciones, edificaciones, instalaciones y usos que no pueden conservarse, que en todo caso seguirán las normas que rigen la expropiación forzosa.

Una vez realizada la tasación de dichos elementos, a las cantidades resultantes habrá de añadirse el 5% como Premio de Afección.

E.2 VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR PLANTACIONES, CIERRES DE FINCAS Y OBRAS DE FÁBRICA QUE DEBERÁN DESAPARECER

E.2.1 Conceptos Generales

En la valoración de plantaciones, cierres y obras de fábrica se ha tenido en cuenta el criterio de valorar únicamente los elementos que no puedan ser conservados, bien porque sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización, porque su conservación sea radicalmente incompatible con el planeamiento, o porque su adjudicación no pertenezca íntegramente al propietario inicial.

E.2.2 Valoración pormenorizada de las indemnizaciones por plantaciones, cierres de fincas y obras de fábrica que deben desaparecer

La valoración de plantaciones, cierres de fincas y otros elementos de fábrica que deben desaparecer se ha realizado estableciendo un valor por unidad de medida, el cual multiplicado por la medición efectuada nos dará el valor de cada elemento:

CÓDIGO	Descripción	Unidad	Precio Unitario
MP	Muro de piedra	m ³	288,14 €
S	Setos	ml	17,90 €
ML	Muro de ladrillo	m ²	35,09 €
F	Árbol frutal	Ud	74,19 €
O	Árbol no frutal	Ud	160,79 €
H	Huerta	m ²	3,79 €

Aplicando estos valores a los diferentes elementos obtenemos las indemnizaciones por plantaciones, cierres de fincas y otros elementos que deben desaparecer:

Indemnizaciones por Cierres de Fincas y otros elementos que deben desaparecer

Parcela 2 Kartera-1 S.L.								
	Arbol frutal	10,00	Ud	a	74,19	€ / Ud	=	741,90 €
TOTAL								741,90 €
Parcela 4 Constructora Erebegi S.A.								
	Muro de ladrillo	18,04	m²	a	35,09	€ / m²	=	633,02 €
TOTAL								633,02 €
Parcela 7 Ayuntamiento de Basauri								
	Setos	119,04	ml	a	17,90	€ / ml	=	2.130,82 €
	Muro de piedra	5,65	m³	a	288,14	€ / m³	=	1.627,99 €
	Arbol frutal	36	Ud	a	74,19	€ / Ud	=	2.670,84 €
	Arbol no frutal	27	Ud	a	160,79	€ / Ud	=	4.341,33 €
TOTAL								10.770,98 €
Parcela 8 Constructora Erebegi S.A.								
	Muro de piedra	8,28	m³	a	288,14	€ / m³	=	2.385,80 €
	Arbol no frutal	18,00	Ud	a	160,79	€ / Ud	=	2.894,22 €
	Arbol frutal	4,00	Ud	a	74,19	€ / Ud	=	296,76 €
TOTAL								5.576,78 €
Parcela 9 Hermanos Zuluaga								
	Arbol frutal	1,00	Ud	a	74,19	€ / Ud	=	74,19 €
	Muro de piedra	6,89	m³	a	288,14	€ / m³	=	1.985,28 €
TOTAL								2.059,47 €
Parcela 15 Familia Artabe								
	Setos	56,41	ml	a	17,90	€ / ml	=	1.009,74 €
	Arbol frutal	1,00	Ud	a	74,19	€ / Ud	=	74,19 €
	Huerta	256,24	m²	a	3,79	€ / m²	=	971,15 €
TOTAL								2.055,08 €

E.2.3 Resumen de la valoración de las indemnizaciones por plantaciones, cierres de fincas y obras de fábrica que deben desaparecer

Agrupando los valores anteriores obtenemos el siguiente cuadro por fincas:

CUADRO E-1 - RESUMEN DE INDEMNIZACIONES POR PLANTACIONES, CIERRES DE FINCAS Y OBRAS DE FABRICA

CONCEPTO	FINCA						TOTAL
	2	4	7	8	9	15	
Muro de piedra	0,00	0,00	1.627,99	2.385,80	1.985,28	0,00	5.999,07
Setos	0,00	0,00	2.130,82	0,00	0,00	1.009,74	3.140,56
Muro de ladrillo	0,00	633,02	0,00	0,00	0,00	0,00	633,02
Arbol frutal	741,90	0,00	2.670,84	296,76	74,19	74,19	3.857,88
Arbol no frutal	0,00	0,00	4.341,33	2.894,22	0,00	0,00	7.235,55
Huerta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	971,15	971,15
Total Finca	741,90	633,02	10.770,98	5.576,78	2.059,47	2.055,08	21.837,23

E.3 VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR CONSTRUCCIONES EXISTENTES A DERRIBAR O CON CAMBIO DE USO Y TENENCIA

E.3.1 Conceptos Generales

Para la tasación se aplica el método del valor actual, que establece que dicho valor es igual al coste de reposición, minorado por dos coeficientes correctores de conservación del mismo y que queda expresado en la fórmula.

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Donde:

Va = Valor actual.

Vr = Valor de reposición.

Ce = Coef. de depreciación por antigüedad.

Cu = Coef. de depreciación por uso o estado de conservación.

El coste del valor de reposición se obtiene de la siguiente forma:

En primer lugar se establece el valor de EJECUCIÓN MATERIAL aplicando a las diferentes superficies del edificio los módulos de coste de edificación del Colegio Oficial de Arquitecto Vasco-Navarro, (C.O.A.V.N.) en función del uso, donde:

▫ Para viviendas:

$$EM = S \times M \times L (1 + 0,1 \times a + 0,3 \times b)$$

▫ Para almacenes, naves, garajes o aparcamientos exentos y edificios industriales:

$$EM = S \times M \times L \times (0,2 + 0,1 \times c)$$

▫ Para garajes, dependencias de servicio y locales sin uso específico, componentes de cualquier tipo de edificación:

$$EM = S \times M \times L (0,8 + 0,1 \times d)$$

Donde:

S = Superficie del local.

M = Módulo de referencia de 2.003.

L = Factor de localización.

a,b,c y d = Coeficientes de características.

En segundo lugar se incrementa el valor de EJECUCIÓN MATERIAL en un 19% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial del Contratista y en un 20%

en concepto de honorarios técnicos, licencia municipal y declaración de obra nueva, obteniendo el VALOR DE REPOSICIÓN, cuya fórmula será:

$$V_r = E.M. \times 1,19 \times 1,20$$

Los coeficientes correctores los obtendremos de la siguiente forma:

El coeficiente de depreciación por antigüedad, C_e , aplicando el concepto de amortización logarítmica de la ordenanza sobre el deber de conservación y estado ruinoso de las edificaciones de 8 de Mayo de 1.980 del Ayuntamiento de Madrid, que viene expresado con la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$$

Siendo "x" el nº de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

El coeficiente de depreciación por uso o estado de conservación, C_u , según la siguiente tabla que figura en la Ordenanza del Ayuntamiento de Madrid antes citado:

Bueno	-	1,00
Regular	-	0,85
Malo	-	0,70
Pésimo	-	0,55

E.3.2 Valoración pormenorizada de las indemnizaciones por construcciones existentes a derribar

La valoración de las construcciones, así como los elementos que las constituyen, en el caso en que se observen diferencias importantes entre los mismos, objeto de indemnización se recogen para cada parcela en el Anexo I.

E.3.3 Resumen de las indemnizaciones por construcciones existentes a derribar

CUADRO E-2 - RESUMEN VALORACION POR EDIFICIOS

FINCA	Edificio	Total Construido	Valor Actual	Costo medio m ²
10	e1	131,50	32.078,13	243,94
11	e2	370,83	104.847,27	282,74
12	e3	237,00	67.008,60	282,74
13	e4	237,00	84.642,45	357,14
8	e5	826,00	140.897,96	170,58
8	e6	713,97	126.973,48	177,84
8	e7	498,35	125.708,07	252,25
7	c1	7,50	464,29	61,91
7	c2	53,00	3.280,93	61,90
15	c3	13,33	704,98	52,89
TOTAL		3.088,48	686.606,16	222,31

CUADRO E-3 - RESUMEN DE INDEMNIZACIONES POR DERRIBO DE CONSTRUCCIONES EN CADA PARCELA

FINCA	PROPIETARIO	VALOR EDIFICIOS
7	Ayuntamiento de Basauri	3.745,22
8	Constructora Erebegi S.A.	393.579,51
10	Jorge Julio Benito Roca	32.078,13
11	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	104.847,27
12	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº44 (Antonio Jimenez Borja)	67.008,60
13	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	84.642,45
15	Familia Artabe	704,98
TOTAL		686.606,16

E.4 VALORACIÓN DE LAS INDEMNIZACIONES POR EXTINCIÓN Y TRASLADO DE USOS Y ACTIVIDADES

La única actividad actualmente existente es la herrería ubicada en la finca 10.

Como criterio para la valoración de cese de la actividad adoptamos el precisado en la Ley de Expropiación Forzosa, según el cual se estima una cantidad orientativa basada en la capitalización de la renta, que se calcula mediante la fórmula:

$$\text{Valor} = \text{Renta anual} / \text{Interés legal del dinero}$$

Se hace una estimación de la renta anual que genera el negocio de 1.625,00 € mensuales, es decir, 19.500 € anuales, que capitalizados al interés legal que actualmente es del 5,5%, obtenemos:

$$V = 19.500 \text{ €} / 5,50 \% = 354.545,45 \text{ €}$$

CUADRO E-4 - RESUMEN DE INDEMNIZACIONES POR EXTINCIÓN DE USOS

Finca	Titular	Total
10	Jorge Julio Benito Roca	354.545,45
TOTAL		354.545,45

E.5 VALORACIÓN DE LOS COSTOS DERIVADOS DEL DERECHO DE REALOJO

Existen en el sector 6 viviendas ocupadas actualmente afectadas por derribo, calculándose los realojos para estas viviendas.

Además, existe otra vivienda (el nº 16 Bajo Dcha. de la c/Gernika) que no se encuentra ocupada en la actualidad dado que sus propietarios se han visto obligados a trasladarse recientemente por problemas de insalubridad de dicha vivienda, por lo que se les respeta el derecho al realojo en VPO, si bien no se le considera el realojo temporal.

Para el cálculo del realojo se ha considerado que el realojo temporal tiene un valor de 700 €/mes x 44 meses = 30.800 €.

De esta manera, se establecen los siguientes valores por realojo temporal:

CUADRO E-5 - INDEMNIZACIONES POR REALOJOS

Finca	Piso	Titular	total
11	1º II	Antonio Barrul Jiménez María Begoña Alonso Hernández	30.800,00
11	1º ID	Julián Hernández Hernández Ana Jiménez Torres	30.800,00
11	1º D	Juana Cano López de Roso José Melara Méndez	30.800,00
12	1º D	Rosa María Manso Laviada	30.800,00
13	Bº D	Antonio Martínez García	30.800,00
13	1º D	Dolores Fernandez Fernadez Cipriano Salazar Montoya	30.800,00
TOTAL			184.800,00

El derecho a derecho de realojo temporal deberá garantizarse previamente a la ocupación de las fincas.

E.6 RESUMEN GENERAL DE LAS INDEMNIZACIONES

En el cuadro que se adjunta se recogen las indemnizaciones que corresponden a cada propietario por cada uno de los conceptos contemplados:

CUADRO E-6 RESUMEN GENERAL DE INDEMNIZACIONES

Finca	Propietario / Titular	Cierres y Plantaciones	Edificios	Extinción Usos	SUBTOTAL	Premio de Afección 5%	Total Extinción Elementos	Realojos	TOTAL
1	Ayto.de Basauri	---	---	---	---	---	---	---	---
2	Kartera-1 S.L.	741,90	---	---	741,90	37,10	779,00	---	779,00
3	Ayto.de Basauri	---	---	---	---	---	---	---	---
4	Constructora Erebegi S.A.	633,02	---	---	633,02	31,65	664,67	---	664,67
5	Juan Artetxe Olabarrieta	---	---	---	---	---	---	---	---
6	Ayto.de Basauri	---	---	---	---	---	---	---	---
7	Ayto.de Basauri	10.770,98	3.745,22	---	14.516,20	725,81	15.242,01	---	15.242,01
8	Constructora Erebegi S.A.	5.576,78	393.579,51	---	399.156,29	19.957,81	419.114,10	---	419.114,10
9	Hermanos Zuluaga	2.059,47	---	---	2.059,47	102,97	2.162,44	---	2.162,44
10	Jorge Julio Benito Roca	---	32.078,13	354.545,45	386.623,58	19.331,18	405.954,76	---	405.954,76
11	Cdad. de Propietarios, C/ Gernika , Nº42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	---	104.847,27	---	104.847,27	5.242,36	110.089,63	---	110.089,63
12	Cdad. de Propietarios, C/ Gernika , Nº44 (Antonio Jimenez Borja)	---	67.008,60	---	67.008,60	3.350,43	70.359,03	---	70.359,03
13	Cdad. de Propietarios, C/ Gernika , Nº46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	---	84.642,45	---	84.642,45	4.232,12	88.874,57	---	88.874,57
14	Ayto.de Basauri	---	---	---	---	---	---	---	---
15	Familia Artabe	2.055,08	704,98	---	2.760,06	138,00	2.898,06	---	2.898,06
16	Familia Artabe	---	---	---	---	---	---	---	---
17	Familia Artabe	---	---	---	---	---	---	---	---
18	Ayto.de Basauri	---	---	---	---	---	---	---	---
19	Juan Artetxe Olabarrieta	---	---	---	---	---	---	---	---
11: 1º II	Antonio Barrul Jiménez María Begoña Alonso Hernández						---	30.800,00	30.800,00
11: 1º ID	Julián Hernández Hernández Ana Jiménez Torres						---	30.800,00	30.800,00
11: 1º D	Juana Cano López de Roso José Melara Méndez						---	30.800,00	30.800,00
12: 1º D	Rosa María Manso Laviada						---	30.800,00	30.800,00
13: Bº D	Antonio Martinez García						---	30.800,00	30.800,00
13: 1º D	Dolores Fernandez Fernadez Cipriano Salazar Montoya						---	30.800,00	30.800,00
TOTAL		21.837,23	686.606,16	354.545,45	1.062.988,84	53.149,43	1.116.138,27	184.800,00	1.300.938,27

Getxo, septiembre de 2009

Fdo.: Aitor Sarria Bilbao
Arquitecto.

Fdo.: Iñaki Arrieta Mardaras
Arquitecto.

Fdo.: Nerea Salcedo González
Arquitecto

DOCUMENTO F GASTOS DE URBANIZACIÓN

F.1 COSTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN A REALIZAR

Según el presupuesto que figura en el Anteproyecto de Urbanización del Sector Residencial SR-1 San Miguel Oeste, elaborado por el equipo que suscribe, el COSTO TOTAL DE CONTRATA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN propiamente dichas, IVA incluido, asciende a la cifra de DOS MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y OCHO EUROS NUEVE CÉNTIMOS (2.637.058,09 €), desglosado por capítulos en la siguiente forma:

Capítulo	Título	Presupuesto E.M.
1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	74.236,71
2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	251.508,00
3	FIRMES Y PAVIMENTACIÓN	845.069,26
4	SANEAMIENTO	215.669,50
5	ABASTECIMIENTO DE AGUA	49.366,00
6	ENERGÍA ELÉCTRICA	114.708,24
7	TELEFONÍA	67.240,00
8	RED DE GAS	39.214,00
9	ALUMBRADO PUBLICO	134.889,00
10	JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO	74.457,22
11	PROGRAMA DE CONTROL DE CALIDAD	18.000,00
12	ESTUDIO DE SEGURIDAD	26.000,00
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		1.910.357,93
	Gastos Generales 13%	248.346,53
	Beneficio Industrial 6%	114.621,48
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA		2.273.325,94
	I.V.A. 16%	363.732,15
TOTAL CON IVA		2.637.058,09

F.2 HONORARIOS TÉCNICOS

Como honorarios técnicos correspondientes a la planificación y gestión integral del planeamiento, constituida por los trabajos de desarrollo del planeamiento, equidistribución y control de la ejecución del Sector, se han considerado los siguientes:

Fase de Trabajo	Honorarios netos	I.V.A.	Honorarios con I.V.A.
Dictamen adecuación Plan Parcial	900,00	144,00	1.044,00
Plan Parcial	20.400,00	3.264,00	23.664,00
PAU	2.552,00	408,32	2.960,32
Reparcelación	19.138,00	3.062,08	22.200,08
Urbanización	42.103,00	6.736,48	48.839,48
Traducción al Euskera	6.000,00	960,00	6.960,00
Total	63.793,00	10.206,88	73.999,88

F.3 CUOTA DE URBANIZACIÓN RESULTANTE

Como hemos descrito en la Memoria (Documento A) del presente Proyecto, la "Cuota de Urbanización Considerando la Cesión" del sector, se obtiene dividiendo los costos totales, que incluyen los de urbanización propiamente dichos, los honorarios técnicos y las indemnizaciones, entre la superficie total homogeneizada, excluyendo la superficie del 15% de cesión.

$$KuC = CT/Steh = (Cu+Ch+Ci)/(Steh -15\% Steh)$$

Con:

	neto	I.V.A.	total
Costo de Urbanización	Cu = 2.273.325,94	363.732,15	2.637.058,09
Costo de Honorarios	Ch = 63.793,00	10.206,88	73.999,88
Costo de Indemnizaciones	Ci = 1.300.938,27		1.300.938,27
Costos Totales	Gu = 3.638.057,21	373.939,03	4.011.996,24

superficie total homogeneizada	55.450,20
superficie homogeneizada correspondiente a la cesión	8.317,53
superficie homogeneizada privatizable	47.132,67

Por lo que:

$$\text{cuota de urbanización } Kuc = \frac{4.011.996,24}{47.132,67} = 85,121344 \text{ €/ m}^2 \text{ h pv}$$

Aplicando esta cuota a cada parcela correspondiente a los propietarios (es decir, deduciendo la parte correspondiente al 15% de cesión), obtendremos la cuota de urbanización correspondiente a cada uno de las parcelas edificables.

CUADRO F-1 - CUOTAS DE URBANIZACIÓN POR PARCELAS EDIFICABLES

Parcela	STHL	Finca	Superficie Homogeneizada			Cuota de Urbanización corresp. a los propietarios €/m² h pv 85,121344	Cuota de Urbanización corresp. a los propietarios por parcela
			SHA	corresp. a la cesión	corresp. a los propietarios		
A	4.630,08	a.m.	4.630,08	4.630,08	---	0,00	0,00
B	3.312,82	11	140,03	---	140,03	- 11.919,54	- 60.195,26
		12	260,69	---	260,69	- 22.190,28	
		13	306,45	---	306,45	- 26.085,44	
		a.m.	2.605,65	2.605,65	---	0,00	
C	4.630,08	1	3.548,28	---	3.548,28	- 302.034,36	- 302.034,36
		a.m.	1.081,80	1.081,80	---	0,00	
D	7.283,44	8	7.283,44	---	7.283,44	- 619.976,21	- 619.976,21
E	7.928,87	1	1.156,86	---	1.156,86	- 98.473,48	- 674.916,08
		2	2.577,05	---	2.577,05	- 219.361,96	
		3	145,95	---	145,95	- 12.423,46	
		4	641,40	---	641,40	- 54.596,83	
		7	1.967,92	---	1.967,92	- 167.512,00	
		15	727,74	---	727,74	- 61.946,21	
		16	326,44	---	326,44	- 27.787,01	
F	13.187,07	17	385,51	---	385,51	- 32.815,13	-1.122.501,13
		2	5.476,23	---	5.476,23	- 466.144,07	
		9	7.589,10	---	7.589,10	- 645.994,39	
G	11.338,08	17	121,74	---	121,74	- 10.362,67	- 965.112,61
		1	248,28	---	248,28	- 21.133,93	
		4	1.362,99	---	1.362,99	- 116.019,54	
		8	6.789,20	---	6.789,20	- 577.905,83	
		15	1.546,46	---	1.546,46	- 131.636,75	
H	3.139,76	16	693,69	---	693,69	- 59.047,83	- 267.260,59
		17	697,46	---	697,46	- 59.368,73	
Total	55.450,20		55.450,20	8.317,53	47.132,67	-4.011.996,24	-4.011.996,24

El signo + expresa que es acreedor y el - que es deudor

La Cuota de Urbanización de cada propietario se obtendrá, por adición de las correspondientes a sus adjudicaciones en cada uno de las parcelas edificables, o multiplicando "Cuota de Urbanización Considerando la Cesión" por la superficie total homogeneizada adjudicada a cada propietario, deduciendo primeramente la parte correspondiente al 15% de cesión:

CUADRO F-2 - CUOTAS CORRESPONDIENTES A CADA UNO DE LOS PROPIETARIOS

Finca	Propietario	Superficie Homogeneizada			Cuota de Urbanización corresp. a los propietarios €/m ² h pv 85,121344
		SHA	corresp. a la cesión	corresp. a los propietarios	
1	Ayto.de Basauri	4.953,42	---	4.953,42	- 421.641,77
2	Kartera-1 S.L.	8.053,28	---	8.053,28	- 685.506,03
3	Ayto.de Basauri	145,95	---	145,95	- 12.423,46
4	Constructora Erebegi S.A.	2.004,39	---	2.004,39	- 170.616,37
5	Juan Artetxe Olabarrieta	---	---	---	0,00
7	Ayto.de Basauri	5.107,68	---	5.107,68	- 434.772,59
8	Constructora Erebegi S.A.	14.072,64	---	14.072,64	-1.197.882,04
9	Hermanos Zuluaga	7.589,10	---	7.589,10	- 645.994,39
10	Jorge Julio Benito Roca	---	---	---	0,00
11	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , N°42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	140,03	---	140,03	- 11.919,54
12	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , N°44 (Antonio Jimenez Borja)	260,69	---	260,69	- 22.190,28
13	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , N°46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	306,45	---	306,45	- 26.085,44
15	Familia Artabe	2.274,20	---	2.274,20	- 193.582,96
16	Familia Artabe	1.020,13	---	1.020,13	- 86.834,84
17	Familia Artabe	1.204,71	---	1.204,71	- 102.546,53
19	Juan Artetxe Olabarrieta	---	---	---	0,00
a.m.	Cesión Aprovechamiento	8.317,53	8.317,53	---	0,00
Total		55.450,20	8.317,53	47.132,67	-4.011.996,24

El signo + expresa que es acreedor y el - que es deudor

Getxo, septiembre de 2009

Fdo.: Aitor Sarria Bilbao
Arquitecto.

Fdo.: Iñaki Arrieta Mardaras
Arquitecto.

Fdo.: Nerea Salcedo González
Arquitecto

DOCUMENTO G CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

G.1 CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL POR PROPIETARIO Y LOTE

G.1.1 Cuenta de Liquidación Provisional de cada propietario

Tal como describíamos en el apartado correspondiente de la memoria (Documento A) del presente Proyecto, obtendremos la cuenta de liquidación provisional de cada propietario, relacionando la cuota global de gastos de urbanización que resulta imponible a cada uno en función de las adjudicaciones realizadas, con las indemnizaciones globales que deben percibir por extinción de elementos o actividades, las debidas a las diferencias de adjudicación y las correspondientes al derecho de realojo, del modo siguiente:

$$Clpp = Ctp + Id + Ia + Ir$$

Donde:

Clpp = Cuota de liquidación provisional de cada propietario.

Ctp = Cuota global de gastos de urbanización de cada propietario.

Id = Indemnizaciones por extinción de elementos o actividades de cada propietario.

Ia = Indemnización por diferencia de adjudicaciones a cada propietario.

Ir = Indemnizaciones por derecho de realojo.

Aplicando a cada uno de los propietarios la fórmula citada, obtendremos la cuenta de liquidación provisional de cada uno de ellos, la cual se relaciona en el siguiente cuadro:

CUADRO G-1 - CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE CADA PROPIETARIO

Finca	Propietario / Titular	Cuota Total de Gastos de Urbanización (Ctp)	Indemnizaciones			Total (Clpp=Ctp+Id+Ia+Ir)
			por extinción de elementos (Id)	por diferencias de adjudicación (Ia)	por realojos (Ir)	
1	Ayuntamiento de Basauri	- 421.641,77	0,00	- 80.233,25	0,00	- 501.875,02
2	Kartera-1 S.L.	- 685.506,03	+ 779,00	0,00	0,00	- 684.727,03
3	Ayuntamiento de Basauri	- 12.423,46	0,00	0,00	0,00	- 12.423,46
4	Constructora Erebegi S.A.	- 170.616,37	+ 664,67	0,00	0,00	- 169.951,70
5	Juan Artetxe Olabarrieta	0,00	0,00	+ 10.951,79	0,00	+ 10.951,79
7	Ayuntamiento de Basauri	- 434.772,59	+ 15.242,01	0,00	0,00	- 419.530,58
8	Constructora Erebegi S.A.	-1.197.882,04	+ 419.114,10	0,00	0,00	- 778.767,94
9	Hermanos Zuluaga	- 645.994,39	+ 2.162,44	0,00	0,00	- 643.831,95
10	Jorge Julio Benito Roca	0,00	+ 405.954,76	+ 66.556,25	0,00	+ 472.511,01
11	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	- 11.919,54	+ 110.089,63	0,00	0,00	+ 98.170,09
12	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº44 (Antonio Jimenez Borja)	- 22.190,28	+ 70.359,03	0,00	0,00	+ 48.168,75
13	Comunidad de Propietarios, C/ Gernika , Nº46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	- 26.085,44	+ 88.874,57	0,00	0,00	+ 62.789,13
15	Familia Artabe	- 193.582,96	+ 2.898,06	0,00	0,00	- 190.684,90
16	Familia Artabe	- 86.834,84	0,00	0,00	0,00	- 86.834,84
17	Familia Artabe	- 102.546,53	0,00	0,00	0,00	- 102.546,53
19	Juan Artetxe Olabarrieta	0,00	0,00	+ 2.725,21	0,00	+ 2.725,21
a.m.	Cesión Aprovechamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11: 1º II	Antonio Barrul Jiménez María Begoña Alonso Hernández				+ 30.800,00	+ 30.800,00
11: 1º ID	Julián Hernández Hernández Ana Jiménez Torres				+ 30.800,00	+ 30.800,00
11: 1º D	Juana Cano López de Roso José Melara Méndez				+ 30.800,00	+ 30.800,00
12: 1º D	Rosa María Manso Laviada				+ 30.800,00	+ 30.800,00
13: Bº D	Antonio Martinez García				+ 30.800,00	+ 30.800,00
13: 1º D	Dolores Fernandez Fernadez Cipriano Salazar Montoya				+ 30.800,00	+ 30.800,00
Total		-4.011.996,24	+1.116.138,27	0,00	+ 184.800,00	- 2.711.057,97

El signo + expresa que es acreedor y el - que es deudor

G.1.2 Cuenta de Liquidación Provisional de cada parcela adjudicada

De la misma manera, aplicando a cada uno de las parcelas la fórmula citada en el apartado anterior, obtendremos la cuenta de liquidación provisional de cada uno de ellas, la cual se relaciona en el siguiente cuadro:

CUADRO G-2 - CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL DE CADA PARCELA

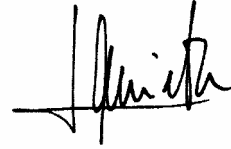
Parcela	Finca	Propietario / Titular	Cuota de Urbanización corresp. a los propietarios €/m² h pv (Ctp)	Indemnizaciones			Total	
				por extinción de elementos (Id)	por diferencias de adjudicación (Ia)	por realojos (Ir)	por Parcela / Propietario (Clpp = Ctp+Id+Ia+Ir)	por Parcela
A	a.m.	Cesión Aprovechamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B	11	Cdad. de Propietarios, C/ Gernika , Nº42 (Antonio Barrul Jimenez , Pedro Pardo , Juana Cano Lopez)	- 11.919,54	+ 110.089,63	0,00	0,00	+ 98.170,09	+ 209.127,97
	12	Cdad. de Propietarios, C/ Gernika , Nº44 (Antonio Jimenez Borja)	- 22.190,28	+ 70.359,03	0,00	0,00	+ 48.168,75	
	13	Cdad. de Propietarios, C/ Gernika , Nº46 (Dolores Fernandez Fernandez y Antonio Martinez)	- 26.085,44	+ 88.874,57	0,00	0,00	+ 62.789,13	
	a.m.	Cesión Aprovechamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
	1	Ayuntamiento de Basauri	- 302.034,36	0,00	- 80.233,25	0,00	- 382.267,61	- 382.267,61
C	a.m.	Cesión Aprovechamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
D	8	Constructora Erebegi S.A.	- 619.976,21	0,00	0,00	0,00	- 619.976,21	- 619.976,21
E	1	Ayuntamiento de Basauri	- 98.473,48	0,00	0,00	0,00	- 98.473,48	- 672.018,02
	2	Kartera-1 S.L.	- 219.361,96	0,00	0,00	0,00	- 219.361,96	
	3	Ayuntamiento de Basauri	- 12.423,46	0,00	0,00	0,00	- 12.423,46	
	4	Constructora Erebegi S.A.	- 54.596,83	0,00	0,00	0,00	- 54.596,83	
	7	Ayuntamiento de Basauri	- 167.512,00	0,00	0,00	0,00	- 167.512,00	
	15	Familia Artabe	- 61.946,21	+ 2.898,06	0,00	0,00	- 59.048,15	
	16	Familia Artabe	- 27.787,01	0,00	0,00	0,00	- 27.787,01	
F	17	Familia Artabe	- 32.815,13	0,00	0,00	0,00	- 32.815,13	-1.119.559,69
	2	Kartera-1 S.L.	- 466.144,07	+ 779,00	0,00	0,00	- 465.365,07	
	9	Hermanos Zuluaga	- 645.994,39	+ 2.162,44	0,00	0,00	- 643.831,95	
G	17	Familia Artabe	- 10.362,67	0,00	0,00	0,00	- 10.362,67	- 545.333,84
	1	Ayuntamiento de Basauri	- 21.133,93	0,00	0,00	0,00	- 21.133,93	
	4	Constructora Erebegi S.A.	- 116.019,54	+ 664,67	0,00	0,00	- 115.354,87	
	8	Constructora Erebegi S.A.	- 577.905,83	+ 419.114,10	0,00	0,00	- 158.791,73	
	15	Familia Artabe	- 131.636,75	0,00	0,00	0,00	- 131.636,75	
	16	Familia Artabe	- 59.047,83	0,00	0,00	0,00	- 59.047,83	
H	17	Familia Artabe	- 59.368,73	0,00	0,00	0,00	- 59.368,73	- 252.018,58
	7	Ayuntamiento de Basauri	- 267.260,59	+ 15.242,01	0,00	0,00	- 252.018,58	
sin adjudicación	5	Juan Artetxe Olabarrieta	0,00	0,00	+ 10.951,79	0,00	+ 10.951,79	+ 10.951,79
	10	Jorge Julio Benito Roca	0,00	+ 405.954,76	+ 66.556,25	0,00	+ 472.511,01	+ 472.511,01
	19	Juan Artetxe Olabarrieta	0,00	0,00	+ 2.725,21	0,00	+ 2.725,21	+ 2.725,21
Realojo	11: 1º II	Antonio Barrul Jiménez María Begoña Alonso Hernández		0,00	0,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00
	11: 1º ID	Julián Hernández Hernández Ana Jiménez Torres		0,00	0,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00
	11: 1º D	Juana Cano López de Roso José Melara Méndez		0,00	0,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00
	12: 1º D	Rosa María Manso Laviada		0,00	0,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00
	13: Bº D	Antonio Martinez García		0,00	0,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00
	13: 1º D	Dolores Fernandez Fernadez Cipriano Salazar Montoya		0,00	0,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00	+ 30.800,00
Total			- 4.011.996,24	+1.116.138,27	0,00	+ 184.800,00	-2.711.057,97	-2.711.057,97

El signo + expresa que es acreedor y el - que es deudor

Getxo, septiembre de 2009



Fdo.: Aitor Sarria Bilbao
Arquitecto.



Fdo.: Iñaki Arrieta Mardaras
Arquitecto.



Fdo.: Nerea Salcedo González
Arquitecto

ANEXO 1 VALORACIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES

EDIFICIO: e.1
PARCELA: 14

GRUPO 1:

m² construidos	M	L	a	b	(1 + 0,1 x a + 0,3 x b)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0	1	288,20	0,00

GRUPO 2:

m² construidos	M	L	c	(0,2 + 0,1 x c)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0,2	57,64	0,00

GRUPO 3:

m² construidos	M	L	d	(0,8 + 0,1 x d)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
131,5	262,00	1,1	1	0,9	259,38	34.108,47

TOTAL EJECUCION MATERIAL						34.108,47
G.G. y B.I.						19% 6.480,61
Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva						20% 6.821,69
VALOR DE REPOSICION						47.410,77

Edad: 80	Coeficiente de depreciación por antigüedad:	0,796
Estado: regular	$C_e = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$	
	Coeficiente de depreciación por uso o estado de conservación:	0,85
VALOR ACTUAL		32.078,13



EDIFICIO: e.1

GRUPO 1

VIVIENDAS (1), OFICINAS (2) Y EDIFICIOS COMERCIALES (3)

SUBGRUPO A

		1	2	3
1 .-	El edificio es de promoción libre			
2 .-	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial ¿Es exento o en esquina?			
3 .-	La altura sobre rasante es igual o inferior a PB +			
4 .-	La altura sobre rasante es igual o superior a PB +			
5 .-	La superficie útil total de los servicios es superior a:			
	15 m ²			
	25 m ²			
	35 m ²			
6	El número de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a:			
	uno			
	dos			
	tres			
7 .-	Tiene cimentaciones especiales:			
8 .-	Tiene vigas de más de 7 m. de luz			
9 .-	Tiene forjados de más de 6 m. de luz			
10 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado			
11 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.			
12 .-	Tiene solados o alicatados de categoría superior			
13 .-	Tiene carpintería interior de categoría superior			
14 .-	Tiene carpintería exterior de categoría superior			
15 .-	Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m ² de oficinas o locales comerciales			
16 .-	Tiene instalación de calefacción:			
	Es por circuito de agua caliente			
	Es aire acondicionado			
17 .-	Tiene escaleras mecánicas			
18 .-	Tiene instalación neumática			
19 .-	Tiene instalación de seguridad			
20 .-	Tiene instalación de megafonía			
21 .-	Está preparado para instalación informática			
22 .-	Tiene instalación automática de protección o detección de incendios			
TOTAL SUBGRUPO A		0	0	0

SUBGRUPO B

1 .-	Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizado			
2 .-	Es unifamiliar			
3 .-	Es unifamiliar aislada o pareada			
4 .-	Existen apartamentos en número superior al 33 % del total de viviendas			
5 .-	Es edificio comercial, de oficinas o administrativo			
6 .-	Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m ² en número superior al 33 % de la totalidad de los locales			
TOTAL SUBGRUPO B		0	0	0

EDIFICIO: e.1

GRUPO 2

ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

1 .-	Tiene cimentaciones especiales:		☐
2 .-	Tiene solera		☐
3 .-	La edificación es cerrada		☐
4 .-	Tiene más de una planta		☐
5 .-	La altura libre de sus plantas es superior a:		
		6 m	☐
		9 m	☐
6	La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada		☐
7 .-	La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:		
		500 Kg/m ²	☐
		1,000 Kg/m ²	☐
8 .-	Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a:		
		10 m. o 6 m.	☐
		15 m. u 8 m.	☐
9 .-	La estructura es espacial o lámina de hormigón		☐
10 .-	Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubierta		☐
11 .-	Tiene puente grúa superior a 7 toneladas		☐
12 .-	Tiene ventilación mecánica		☐
13 .-	Tiene aire acondicionado		☐
14 .-	Tiene calefacción		☐
15 .-	Tiene instalación de aire comprimido		☐
16 .-	Tiene instalación de vapor		☐
17 .-	Tiene instalación de aceite térmico		☐
18 .-	Tiene instalación de transporte neumático		☐
19 .-	Tiene instalación automática para protección de incendios		☐
20 .-	Tiene bancadas para maquinaria		☐
21 .-	Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos:		
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
22 .-	Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.		☐
TOTAL SUBGRUPO C			0

GRUPO 3

SOTANOS, SEMISOTANOS, PLANTA BAJA, ENTRAPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

SUBGRUPO D

		sot semi	P.B. E.P.	Bajo cub.
1 .-	El local está compartimentado	☒	☐	☐
2 .-	Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %	☐		
3 .-	Es un terreno fangoso	☐		
4 .-	Tiene cimentación especial	☐		
5 .-	Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno	☐		
6 .-	Siendo su uso de garaje su superficie es superior a:			
		200 m ²	☐	☐
		2.500 m ²	☐	☐
7 .-	Tiene más de dos sótanos	☐		
TOTAL SUBGRUPO D		1	0	0

EDIFICIO: e.2
PARCELA: 15

GRUPO 1:

							Presupuesto de Ejecución Material
m² construidos	M	L	a	b	$(1 + 0,1 \times a + 0,3 \times b)$	costo m²	
247,22	262,00	1,1	2	1	1,5	432,30	106.873,21

GRUPO 2:

							Presupuesto de Ejecución Material
m² construidos	M	L	c		$(0,2 + 0,1 \times c)$	costo m²	
	262,00	1,1	0		0,2	57,64	0,00

GRUPO 3:

							Presupuesto de Ejecución Material
m² construidos	M	L	d		$(0,8 + 0,1 \times d)$	costo m²	
123,61	262,00	1,1	0		0,8	230,56	28.499,52

TOTAL EJECUCION MATERIAL			135.372,73
G.G. y B.I.			19%
Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva			20%
VALOR DE REPOSICION			188.168,10
Edad: 80	Coeficiente de depreciación por antigüedad:		0,796
Estado: malo	$Ce = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$		
	Coeficiente de depreciación por uso o estado de conservación:		0,70
	VALOR ACTUAL		104.847,27



EDIFICIO: e.2

GRUPO 1

VIVIENDAS (1), OFICINAS (2) Y EDIFICIOS COMERCIALES (3)

1 2 3

SUBGRUPO A

1 .-	El edificio es de promoción libre	☒	☐	☐
2 .-	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial ¿Es exento o en esquina?	☐	☐	☐
3 .-	La altura sobre rasante es igual o inferior a PB +	☒	☐	☐
4 .-	La altura sobre rasante es igual o superior a PB +	☐	☐	☐
5 .-	La superficie útil total de los servicios es superior a:			
	15 m ²	☐		
	25 m ²	☐		
	35 m ²	☐		
6	El número de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a:			
	uno	☐		
	dos	☐		
	tres	☐		
7 .-	Tiene cimentaciones especiales:	☐	☐	☐
8 .-	Tiene vigas de más de 7 m. de luz	☐	☐	☐
9 .-	Tiene forjados de más de 6 m. de luz	☐	☐	☐
10 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado	☐	☐	☐
11 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.	☐	☐	☐
12 .-	Tiene solados o alicatados de categoría superior	☐	☐	☐
13 .-	Tiene carpintería interior de categoría superior	☐	☐	☐
14 .-	Tiene carpintería exterior de categoría superior	☐	☐	☐
15 .-	Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m ² de oficinas o locales comerciales	☐	☐	☐
16 .-	Tiene instalación de calefacción:	☐	☐	☐
	Es por circuito de agua caliente	☐	☐	☐
	Es aire acondicionado	☐	☐	☐
17 .-	Tiene escaleras mecánicas	☐	☐	☐
18 .-	Tiene instalación neumática	☐	☐	☐
19 .-	Tiene instalación de seguridad	☐	☐	☐
20 .-	Tiene instalación de megafonía	☐	☐	☐
21 .-	Está preparado para instalación informática	☐	☐	☐
22 .-	Tiene instalación automática de protección o detección de incendios	☐	☐	☐
TOTAL SUBGRUPO A		2	0	0

SUBGRUPO B

1 .-	Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizado	☒	☐	☐
2 .-	Es unifamiliar	☐		
3 .-	Es unifamiliar aislada o pareada	☐		
4 .-	Existen apartamentos en número superior al 33 % del total de viviendas	☐		
5 .-	Es edificio comercial, de oficinas o administrativo		☐	☐
6 .-	Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m ² en número superior al 33 % de la totalidad de los locales		☐	☐
TOTAL SUBGRUPO B		1	0	0

EDIFICIO: e.2

GRUPO 2

ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

1 .-	Tiene cimentaciones especiales:		☐
2 .-	Tiene solera		☐
3 .-	La edificación es cerrada		☐
4 .-	Tiene más de una planta		☐
5 .-	La altura libre de sus plantas es superior a:		
		6 m	☐
		9 m	☐
6	La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada		☐
7 .-	La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:		
		500 Kg/m ²	☐
		1,000 Kg/m ²	☐
8 .-	Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a:		
		10 m. o 6 m.	☐
		15 m. u 8 m.	☐
9 .-	La estructura es espacial o lámina de hormigón		☐
10 .-	Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubierta		☐
11 .-	Tiene puente grúa superior a 7 toneladas		☐
12 .-	Tiene ventilación mecánica		☐
13 .-	Tiene aire acondicionado		☐
14 .-	Tiene calefacción		☐
15 .-	Tiene instalación de aire comprimido		☐
16 .-	Tiene instalación de vapor		☐
17 .-	Tiene instalación de aceite térmico		☐
18 .-	Tiene instalación de transporte neumático		☐
19 .-	Tiene instalación automática para protección de incendios		☐
20 .-	Tiene bancadas para maquinaria		☐
21 .-	Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos:		
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
22 .-	Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.		☐
TOTAL SUBGRUPO C			0

GRUPO 3

SOTANOS, SEMISOTANOS, PLANTA BAJA, ENTRAPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

SUBGRUPO D

		sot semi	P.B. E.P.	Bajo cub.
1 .-	El local está compartimentado	☐	☐	☐
2 .-	Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %	☐		
3 .-	Es un terreno fangoso	☐		
4 .-	Tiene cimentación especial	☐		
5 .-	Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno	☐		
6 .-	Siendo su uso de garaje su superficie es superior a:			
		200 m ²	☐	☐
		2.500 m ²	☐	☐
7 .-	Tiene más de dos sótanos	☐		
TOTAL SUBGRUPO D		0	0	0

EDIFICIO: e.3
PARCELA: 16

GRUPO 1:

m ² construidos	M	L	a	b	(1 + 0,1 x a + 0,3 x b)	costo m ²	Presupuesto de Ejecución Material
158	262,00	1,1	2	1	1,5	432,30	68.303,40

GRUPO 2:

m ² construidos	M	L	c	(0,2 + 0,1 x c)	costo m ²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0,2	57,64	0,00

GRUPO 3:

m ² construidos	M	L	d	(0,8 + 0,1 x d)	costo m ²	Presupuesto de Ejecución Material
79	262,00	1,1	0	0,8	230,56	18.214,24

TOTAL EJECUCION MATERIAL			86.517,64	
G.G. y B.I.			19%	16.438,35
Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva			20%	17.303,53
VALOR DE REPOSICION				120.259,52
Edad: 80	Coeficiente de depreciación por antigüedad:			0,796
Estado: malo	Ce = 1 - 0,25 (log x -1) ²			
Coeficiente de depreciación por uso o estado de conservación:				0,70
VALOR ACTUAL				67.008,60



EDIFICIO: e.3

GRUPO 1

VIVIENDAS (1), OFICINAS (2) Y EDIFICIOS COMERCIALES (3)

SUBGRUPO A

		1	2	3
1 .-	El edificio es de promoción libre	☒	☐	☐
2 .-	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial ¿Es exento o en esquina?	☐	☐	☐
3 .-	La altura sobre rasante es igual o inferior a PB +	☒	☐	☐
4 .-	La altura sobre rasante es igual o superior a PB +	☐	☐	☐
5 .-	La superficie útil total de los servicios es superior a:			
	15 m ²	☐		
	25 m ²	☐		
	35 m ²	☐		
6	El número de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a:			
	uno	☐		
	dos	☐		
	tres	☐		
7 .-	Tiene cimentaciones especiales:	☐	☐	☐
8 .-	Tiene vigas de más de 7 m. de luz	☐	☐	☐
9 .-	Tiene forjados de más de 6 m. de luz	☐	☐	☐
10 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado	☐	☐	☐
11 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.	☐	☐	☐
12 .-	Tiene solados o alicatados de categoría superior	☐	☐	☐
13 .-	Tiene carpintería interior de categoría superior	☐	☐	☐
14 .-	Tiene carpintería exterior de categoría superior	☐	☐	☐
15 .-	Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m ² de oficinas o locales comerciales	☐	☐	☐
16 .-	Tiene instalación de calefacción:	☐	☐	☐
	Es por circuito de agua caliente	☐	☐	☐
	Es aire acondicionado	☐	☐	☐
17 .-	Tiene escaleras mecánicas	☐	☐	☐
18 .-	Tiene instalación neumática	☐	☐	☐
19 .-	Tiene instalación de seguridad	☐	☐	☐
20 .-	Tiene instalación de megafonía	☐	☐	☐
21 .-	Está preparado para instalación informática	☐	☐	☐
22 .-	Tiene instalación automática de protección o detección de incendios	☐	☐	☐
TOTAL SUBGRUPO A		2	0	0

SUBGRUPO B

1 .-	Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizado	☒	☐	☐
2 .-	Es unifamiliar	☐		
3 .-	Es unifamiliar aislada o pareada	☐		
4 .-	Existen apartamentos en número superior al 33 % del total de viviendas	☐		
5 .-	Es edificio comercial, de oficinas o administrativo		☐	☐
6 .-	Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m ² en número superior al 33 % de la totalidad de los locales		☐	☐
TOTAL SUBGRUPO B		1	0	0

EDIFICIO: e.3

GRUPO 2

ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

1 .-	Tiene cimentaciones especiales:		☐
2 .-	Tiene solera		☐
3 .-	La edificación es cerrada		☐
4 .-	Tiene más de una planta		☐
5 .-	La altura libre de sus plantas es superior a:		
		6 m	☐
		9 m	☐
6	La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada		☐
7 .-	La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:		
		500 Kg/m ²	☐
		1,000 Kg/m ²	☐
8 .-	Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a:		
		10 m. o 6 m.	☐
		15 m. u 8 m.	☐
9 .-	La estructura es espacial o lámina de hormigón		☐
10 .-	Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubierta		☐
11 .-	Tiene puente grúa superior a 7 toneladas		☐
12 .-	Tiene ventilación mecánica		☐
13 .-	Tiene aire acondicionado		☐
14 .-	Tiene calefacción		☐
15 .-	Tiene instalación de aire comprimido		☐
16 .-	Tiene instalación de vapor		☐
17 .-	Tiene instalación de aceite térmico		☐
18 .-	Tiene instalación de transporte neumático		☐
19 .-	Tiene instalación automática para protección de incendios		☐
20 .-	Tiene bancadas para maquinaria		☐
21 .-	Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos:		
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
22 .-	Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.		☐
TOTAL SUBGRUPO C			0

GRUPO 3

SOTANOS, SEMISOTANOS, PLANTA BAJA, ENTRAPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

SUBGRUPO D

		sot semi	P.B. E.P.	Bajo cub.
1 .-	El local está compartimentado	☐	☐	☐
2 .-	Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %	☐		
3 .-	Es un terreno fangoso	☐		
4 .-	Tiene cimentación especial	☐		
5 .-	Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno	☐		
6 .-	Siendo su uso de garaje su superficie es superior a:			
		200 m ²	☐	☐
		2.500 m ²	☐	☐
7 .-	Tiene más de dos sótanos	☐		
TOTAL SUBGRUPO D		0	0	0

EDIFICIO: e.4
PARCELA: 17

GRUPO 1:

m² construidos	M	L	a	b	$(1 + 0,1 \times a + 0,3 \times b)$	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
237	262,00	1,1	3	1	1,6	461,12	109.285,44

GRUPO 2:

m² construidos	M	L	c	$(0,2 + 0,1 \times c)$	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0,2	57,64	0,00

GRUPO 3:

m² construidos	M	L	d	$(0,8 + 0,1 \times d)$	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0,8	230,56	0,00

TOTAL EJECUCION MATERIAL						109.285,44
G.G. y B.I.						19%
Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva						20%
VALOR DE REPOSICION						151.906,76
Edad: 80						Coficiente de depreciación por antigüedad: 0,796
Estado: malo						$Ce = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$
Coficiente de depreciación por uso o estado de conservación:						0,70
VALOR ACTUAL						84.642,45



EDIFICIO: e.4

GRUPO 1

VIVIENDAS (1), OFICINAS (2) Y EDIFICIOS COMERCIALES (3)

1 2 3

SUBGRUPO A

1 .-	El edificio es de promoción libre	☒	☐	☐
2 .-	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial ¿Es exento o en esquina?	☒	☐	☐
3 .-	La altura sobre rasante es igual o inferior a PB +	☒	☐	☐
4 .-	La altura sobre rasante es igual o superior a PB +	☐	☐	☐
5 .-	La superficie útil total de los servicios es superior a:			
	15 m ²	☐		
	25 m ²	☐		
	35 m ²	☐		
6	El número de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a:			
	uno	☐		
	dos	☐		
	tres	☐		
7 .-	Tiene cimentaciones especiales:	☐	☐	☐
8 .-	Tiene vigas de más de 7 m. de luz	☐	☐	☐
9 .-	Tiene forjados de más de 6 m. de luz	☐	☐	☐
10 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado	☐	☐	☐
11 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.	☐	☐	☐
12 .-	Tiene solados o alicatados de categoría superior	☐	☐	☐
13 .-	Tiene carpintería interior de categoría superior	☐	☐	☐
14 .-	Tiene carpintería exterior de categoría superior	☐	☐	☐
15 .-	Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m ² de oficinas o locales comerciales	☐	☐	☐
16 .-	Tiene instalación de calefacción:	☐	☐	☐
	Es por circuito de agua caliente	☐	☐	☐
	Es aire acondicionado	☐	☐	☐
17 .-	Tiene escaleras mecánicas	☐	☐	☐
18 .-	Tiene instalación neumática	☐	☐	☐
19 .-	Tiene instalación de seguridad	☐	☐	☐
20 .-	Tiene instalación de megafonía	☐	☐	☐
21 .-	Está preparado para instalación informática	☐	☐	☐
22 .-	Tiene instalación automática de protección o detección de incendios	☐	☐	☐
TOTAL SUBGRUPO A		3	0	0

SUBGRUPO B

1 .-	Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizado	☒	☐	☐
2 .-	Es unifamiliar	☐		
3 .-	Es unifamiliar aislada o pareada	☐		
4 .-	Existen apartamentos en número superior al 33 % del total de viviendas	☐		
5 .-	Es edificio comercial, de oficinas o administrativo		☐	☐
6 .-	Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m ² en número superior al 33 % de la totalidad de los locales		☐	☐
TOTAL SUBGRUPO B		1	0	0

EDIFICIO: e.4

GRUPO 2

ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

1 .-	Tiene cimentaciones especiales:		☐
2 .-	Tiene solera		☐
3 .-	La edificación es cerrada		☐
4 .-	Tiene más de una planta		☐
5 .-	La altura libre de sus plantas es superior a:		
		6 m	☐
		9 m	☐
6	La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada		☐
7 .-	La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:		
		500 Kg/m ²	☐
		1,000 Kg/m ²	☐
8 .-	Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a:		
		10 m. o 6 m.	☐
		15 m. u 8 m.	☐
9 .-	La estructura es espacial o lámina de hormigón		☐
10 .-	Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubierta		☐
11 .-	Tiene puente grúa superior a 7 toneladas		☐
12 .-	Tiene ventilación mecánica		☐
13 .-	Tiene aire acondicionado		☐
14 .-	Tiene calefacción		☐
15 .-	Tiene instalación de aire comprimido		☐
16 .-	Tiene instalación de vapor		☐
17 .-	Tiene instalación de aceite térmico		☐
18 .-	Tiene instalación de transporte neumático		☐
19 .-	Tiene instalación automática para protección de incendios		☐
20 .-	Tiene bancadas para maquinaria		☐
21 .-	Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos:		
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
22 .-	Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.		☐
TOTAL SUBGRUPO C			0

GRUPO 3

SOTANOS, SEMISOTANOS, PLANTA BAJA, ENTRAPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

SUBGRUPO D

		sot semi	P.B. E.P.	Bajo cub.
1 .-	El local está compartimentado	☐	☐	☐
2 .-	Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %	☐		
3 .-	Es un terreno fangoso	☐		
4 .-	Tiene cimentación especial	☐		
5 .-	Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno	☐		
6 .-	Siendo su uso de garaje su superficie es superior a:			
		200 m ²	☐	☐
		2.500 m ²	☐	☐
7 .-	Tiene más de dos sótanos	☐		
TOTAL SUBGRUPO D		0	0	0

EDIFICIO: e.5
PARCELA: 7

GRUPO 1:

m² construidos	M	L	a	b	(1 + 0,1 x a + 0,3 x b)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0	1	288,20	0,00

GRUPO 2:

m² construidos	M	L	c	(0,2 + 0,1 x c)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
826	262,00	1,1	5	0,7	201,74	166.637,24

GRUPO 3:

m² construidos	M	L	d	(0,8 + 0,1 x d)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0,8	230,56	0,00

TOTAL EJECUCION MATERIAL						166.637,24
G.G. y B.I.						19%
Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva						20%
VALOR DE REPOSICION						231.625,77
Edad: 53						Coficiente de depreciación por antigüedad: 0,869
Estado: malo						Ce = 1 - 0,25 (log x -1)²
Coficiente de depreciación por uso o estado de conservación:						0,70
VALOR ACTUAL						140.897,96



EDIFICIO: e.5

GRUPO 1

VIVIENDAS (1), OFICINAS (2) Y EDIFICIOS COMERCIALES (3)

SUBGRUPO A

		1	2	3
1 .-	El edificio es de promoción libre			
2 .-	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial ¿Es exento o en esquina?			
3 .-	La altura sobre rasante es igual o inferior a PB +			
4 .-	La altura sobre rasante es igual o superior a PB +			
5 .-	La superficie útil total de los servicios es superior a:			
	15 m ²			
	25 m ²			
	35 m ²			
6	El número de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior			
	uno			
	dos			
	tres			
7 .-	Tiene cimentaciones especiales:			
8 .-	Tiene vigas de más de 7 m. de luz			
9 .-	Tiene forjados de más de 6 m. de luz			
10 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado			
11 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.			
12 .-	Tiene solados o alicatados de categoría superior			
13 .-	Tiene carpintería interior de categoría superior			
14 .-	Tiene carpintería exterior de categoría superior			
15 .-	Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m ² de oficinas o locales comerciales			
16 .-	Tiene instalación de calefacción			
	Es por circuito de agua caliente			
	Es aire acondicionado			
17 .-	Tiene escaleras mecánicas			
18 .-	Tiene instalación neumática			
19 .-	Tiene instalación de seguridad			
20 .-	Tiene instalación de megafonía			
21 .-	Está preparado para instalación informática			
22 .-	Tiene instalación automática de protección o detección de incendios			
TOTAL SUBGRUPO A		0	0	0

SUBGRUPO B

1 .-	Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizado			
2 .-	Es unifamiliar			
3 .-	Es unifamiliar aislada o pareada			
4 .-	Existen apartamentos en número superior al 33 % del total de viviendas			
5 .-	Es edificio comercial, de oficinas o administrativo			
6 .-	Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m ² en número superior al 33 % de la totalidad de los locales			
TOTAL SUBGRUPO B		0	0	0

EDIFICIO: e.5

GRUPO 2

ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

1 .-	Tiene cimentaciones especiales:		☐
2 .-	Tiene solera		☒
3 .-	La edificación es cerrada		☒
4 .-	Tiene más de una planta		☐
5 .-	La altura libre de sus plantas es superior a:		
		6 m	☒
		9 m	☐
6	La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada		☐
7 .-	La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:		
		500 Kg/m ²	☐
		1,000 Kg/m ²	☐
8 .-	Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a:		
		10 m. o 6 m.	☐
		15 m. u 8 m.	☒
9 .-	La estructura es espacial o lámina de hormigón		☒
10 .-	Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubierta		☐
11 .-	Tiene puente grúa superior a 7 toneladas		☐
12 .-	Tiene ventilación mecánica		☐
13 .-	Tiene aire acondicionado		☐
14 .-	Tiene calefacción		☐
15 .-	Tiene instalación de aire comprimido		☐
16 .-	Tiene instalación de vapor		☐
17 .-	Tiene instalación de aceite térmico		☐
18 .-	Tiene instalación de transporte neumático		☐
19 .-	Tiene instalación automática para protección de incendios		☐
20 .-	Tiene bancadas para maquinaria		☐
21 .-	Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos:		
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
22 .-	Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.		☐
TOTAL SUBGRUPO C			5

GRUPO 3

SOTANOS, SEMISOTANOS, PLANTA BAJA, ENTRAPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

SUBGRUPO D

		sot semi	P.B. E.P.	Bajo cub.
1 .-	El local está compartimentado	☐	☐	☐
2 .-	Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %	☐		
3 .-	Es un terreno fangoso	☐		
4 .-	Tiene cimentación especial	☐		
5 .-	Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno	☐		
6 .-	Siendo su uso de garaje su superficie es superior a:			
		200 m ²	☐	☐
		2.500 m ²	☐	☐
7 .-	Tiene más de dos sótanos	☐		
TOTAL SUBGRUPO D		0	0	0

EDIFICIO: e.6
PARCELA: 10

GRUPO 1:

m² construidos	M	L	a	b	(1 + 0,1 x a + 0,3 x b)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0	1	288,20	0,00

GRUPO 2:

m² construidos	M	L	c	(0,2 + 0,1 x c)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
713,97	262,00	1,1	5	0,7	201,74	144.036,31

GRUPO 3:

m² construidos	M	L	d	(0,8 + 0,1 x d)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0,8	230,56	0,00

TOTAL EJECUCION MATERIAL						144.036,31
G.G. y B.I.						19%
Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva						20%
VALOR DE REPOSICION						200.210,47
Edad: 41						
Estado: malo						
Coeficiente de depreciación por antigüedad:						0,906
Ce = 1 - 0,25 (log x -1)²						
Coeficiente de depreciación por uso o estado de conservación:						0,70
VALOR ACTUAL						126.973,48



EDIFICIO: e.6

GRUPO 1

VIVIENDAS (1), OFICINAS (2) Y EDIFICIOS COMERCIALES (3)

SUBGRUPO A

		1	2	3
1 .-	El edificio es de promoción libre			
2 .-	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial ¿Es exento o en esquina?			
3 .-	La altura sobre rasante es igual o inferior a PB +			
4 .-	La altura sobre rasante es igual o superior a PB +			
5 .-	La superficie útil total de los servicios es superior a:			
	15 m ²			
	25 m ²			
	35 m ²			
6	El número de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a:			
	uno			
	dos			
	tres			
7 .-	Tiene cimentaciones especiales:			
8 .-	Tiene vigas de más de 7 m. de luz			
9 .-	Tiene forjados de más de 6 m. de luz			
10 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado			
11 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.			
12 .-	Tiene solados o alicatados de categoría superior			
13 .-	Tiene carpintería interior de categoría superior			
14 .-	Tiene carpintería exterior de categoría superior			
15 .-	Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m ² de oficinas o locales comerciales			
16 .-	Tiene instalación de calefacción:			
	Es por circuito de agua caliente			
	Es aire acondicionado			
17 .-	Tiene escaleras mecánicas			
18 .-	Tiene instalación neumática			
19 .-	Tiene instalación de seguridad			
20 .-	Tiene instalación de megafonía			
21 .-	Está preparado para instalación informática			
22 .-	Tiene instalación automática de protección o detección de incendios			
TOTAL SUBGRUPO A		0	0	0

SUBGRUPO B

1 .-	Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizado			
2 .-	Es unifamiliar			
3 .-	Es unifamiliar aislada o pareada			
4 .-	Existen apartamentos en número superior al 33 % del total de viviendas			
5 .-	Es edificio comercial, de oficinas o administrativo			
6 .-	Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m ² en número superior al 33 % de la totalidad de los locales			
TOTAL SUBGRUPO B		0	0	0

EDIFICIO: e.6

GRUPO 2

ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

1 .-	Tiene cimentaciones especiales:		
2 .-	Tiene solera		X
3 .-	La edificación es cerrada		X
4 .-	Tiene más de una planta		
5 .-	La altura libre de sus plantas es superior a:		
		6 m	
		9 m	X
6	La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada		
7 .-	La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:		
		500 Kg/m ²	
		1,000 Kg/m ²	
8 .-	Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a:		
		10 m. o 6 m.	
		15 m. u 8 m.	X
9 .-	La estructura es espacial o lámina de hormigón		X
10 .-	Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubierta		
11 .-	Tiene puente grúa superior a 7 toneladas		
12 .-	Tiene ventilación mecánica		
13 .-	Tiene aire acondicionado		
14 .-	Tiene calefacción		
15 .-	Tiene instalación de aire comprimido		
16 .-	Tiene instalación de vapor		
17 .-	Tiene instalación de aceite térmico		
18 .-	Tiene instalación de transporte neumático		
19 .-	Tiene instalación automática para protección de incendios		
20 .-	Tiene bancadas para maquinaria		
21 .-	Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos:		
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m		
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m		
22 .-	Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.		
TOTAL SUBGRUPO C			5

GRUPO 3

SOTANOS, SEMISOTANOS, PLANTA BAJA, ENTRAPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

SUBGRUPO D

		sot semi	P.B. E.P.	Bajo cub.
1 .-	El local está compartimentado			
2 .-	Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %			
3 .-	Es un terreno fangoso			
4 .-	Tiene cimentación especial			
5 .-	Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno			
6 .-	Siendo su uso de garaje su superficie es superior a:			
		200 m ²		
		2.500 m ²		
7 .-	Tiene más de dos sótanos			
TOTAL SUBGRUPO D		0	0	0

EDIFICIO: e.7
PARCELA: 9

GRUPO 1:

m² construidos	M	L	a	b	(1 + 0,1 x a + 0,3 x b)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0	1	288,20	0,00

GRUPO 2:

m² construidos	M	L	c	(0,2 + 0,1 x c)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
498,35	262,00	1,1	6	0,8	230,56	114.899,58

GRUPO 3:

m² construidos	M	L	d	(0,8 + 0,1 x d)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0,8	230,56	0,00

TOTAL EJECUCION MATERIAL			114.899,58
G.G. y B.I.			19%
Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva			20%
			22.979,92
VALOR DE REPOSICION			159.710,42
Edad: 35	Coeficiente de depreciación por antigüedad:		0,926
Estado: regular	Ce = 1 - 0,25 (log x -1)²		
Coeficiente de depreciación por uso o estado de conservación:			0,85
VALOR ACTUAL			125.708,07



EDIFICIO: e.7

GRUPO 1

VIVIENDAS (1), OFICINAS (2) Y EDIFICIOS COMERCIALES (3)

1 2 3

SUBGRUPO A

1 .-	El edificio es de promoción libre			
2 .-	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial ¿Es exento o en esquina?			
3 .-	La altura sobre rasante es igual o inferior a PB +			
4 .-	La altura sobre rasante es igual o superior a PB +			
5 .-	La superficie útil total de los servicios es superior a:			
	15 m ²			
	25 m ²			
	35 m ²			
6	El número de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a:			
	uno			
	dos			
	tres			
7 .-	Tiene cimentaciones especiales:			
8 .-	Tiene vigas de más de 7 m. de luz			
9 .-	Tiene forjados de más de 6 m. de luz			
10 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado			
11 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.			
12 .-	Tiene solados o alicatados de categoría superior			
13 .-	Tiene carpintería interior de categoría superior			
14 .-	Tiene carpintería exterior de categoría superior			
15 .-	Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m ² de oficinas o locales comerciales			
16 .-	Tiene instalación de calefacción:			
	Es por circuito de agua caliente			
	Es aire acondicionado			
17 .-	Tiene escaleras mecánicas			
18 .-	Tiene instalación neumática			
19 .-	Tiene instalación de seguridad			
20 .-	Tiene instalación de megafonía			
21 .-	Está preparado para instalación informática			
22 .-	Tiene instalación automática de protección o detección de incendios			
TOTAL SUBGRUPO A		0	0	0

SUBGRUPO B

1 .-	Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizado			
2 .-	Es unifamiliar			
3 .-	Es unifamiliar aislada o pareada			
4 .-	Existen apartamentos en número superior al 33 % del total de viviendas			
5 .-	Es edificio comercial, de oficinas o administrativo			
6 .-	Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m ² en número superior al 33 % de la totalidad de los locales			
TOTAL SUBGRUPO B		0	0	0

EDIFICIO: e.7

GRUPO 2

ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

1 .-	Tiene cimentaciones especiales:		☐
2 .-	Tiene solera		☒
3 .-	La edificación es cerrada		☒
4 .-	Tiene más de una planta		☒
5 .-	La altura libre de sus plantas es superior a:		
		6 m	☐
		9 m	☒
6	La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada		☐
7 .-	La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:		
		500 Kg/m ²	☐
		1,000 Kg/m ²	☐
8 .-	Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a:		
		10 m. o 6 m.	☐
		15 m. u 8 m.	☒
9 .-	La estructura es espacial o lámina de hormigón		☒
10 .-	Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubierta		☐
11 .-	Tiene puente grúa superior a 7 toneladas		☐
12 .-	Tiene ventilación mecánica		☐
13 .-	Tiene aire acondicionado		☐
14 .-	Tiene calefacción		☐
15 .-	Tiene instalación de aire comprimido		☐
16 .-	Tiene instalación de vapor		☐
17 .-	Tiene instalación de aceite térmico		☐
18 .-	Tiene instalación de transporte neumático		☐
19 .-	Tiene instalación automática para protección de incendios		☐
20 .-	Tiene bancadas para maquinaria		☐
21 .-	Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos:		
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
22 .-	Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.		☐
TOTAL SUBGRUPO C			6

GRUPO 3

SOTANOS, SEMISOTANOS, PLANTA BAJA, ENTRAPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

SUBGRUPO D

		sot semi	P.B. E.P.	Bajo cub.
1 .-	El local está compartimentado	☐	☐	☐
2 .-	Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %	☐		
3 .-	Es un terreno fangoso	☐		
4 .-	Tiene cimentación especial	☐		
5 .-	Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno	☐		
6 .-	Siendo su uso de garaje su superficie es superior a:			
		200 m ²	☐	☐
		2.500 m ²	☐	☐
7 .-	Tiene más de dos sótanos	☐		
TOTAL SUBGRUPO D		0	0	0

EDIFICIO: c1
PARCELA: 6

GRUPO 1:

						Presupuesto de Ejecución Material	
m² construidos	M	L	a	b	$(1 + 0,1 \times a + 0,3 \times b)$	costo m²	
	262,00	1,1	0	0	1	288,20	0,00

GRUPO 2:

						Presupuesto de Ejecución Material	
m² construidos	M	L	c		$(0,2 + 0,1 \times c)$	costo m²	
7,5	262,00	1,1	0		0,2	57,64	432,30

GRUPO 3:

						Presupuesto de Ejecución Material	
m² construidos	M	L	d		$(0,8 + 0,1 \times d)$	costo m²	
	262,00	1,1	0		0,8	230,56	0,00

TOTAL EJECUCION MATERIAL			432,30	
G.G. y B.I.			19%	82,14
Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva			20%	86,46
VALOR DE REPOSICION				600,90
Edad: 40	Coeficiente de depreciación por antigüedad:			0,909
Estado: regular	$Ce = 1 - 0,25 (\log x - 1)^2$			
Coeficiente de depreciación por uso o estado de conservación:				0,85
VALOR ACTUAL				464,29



EDIFICIO: c1

GRUPO 1

VIVIENDAS (1), OFICINAS (2) Y EDIFICIOS COMERCIALES (3)

1 2 3

SUBGRUPO A

1 .-	El edificio es de promoción libre			
2 .-	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial ¿Es exento o en esquina?			
3 .-	La altura sobre rasante es igual o inferior a PB +			
4 .-	La altura sobre rasante es igual o superior a PB +			
5 .-	La superficie útil total de los servicios es superior a:			
	15 m ²			
	25 m ²			
	35 m ²			
6	El número de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a:			
	uno			
	dos			
	tres			
7 .-	Tiene cimentaciones especiales:			
8 .-	Tiene vigas de más de 7 m. de luz			
9 .-	Tiene forjados de más de 6 m. de luz			
10 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado			
11 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.			
12 .-	Tiene solados o alicatados de categoría superior			
13 .-	Tiene carpintería interior de categoría superior			
14 .-	Tiene carpintería exterior de categoría superior			
15 .-	Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m ² de oficinas o locales comerciales			
16 .-	Tiene instalación de calefacción			
	Es por circuito de agua caliente			
	Es aire acondicionado			
17 .-	Tiene escaleras mecánicas			
18 .-	Tiene instalación neumática			
19 .-	Tiene instalación de seguridad			
20 .-	Tiene instalación de megafonía			
21 .-	Está preparado para instalación informática			
22 .-	Tiene instalación automática de protección o detección de incendios			
TOTAL SUBGRUPO A		0	0	0

SUBGRUPO B

1 .-	Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizado			
2 .-	Es unifamiliar			
3 .-	Es unifamiliar aislada o pareada			
4 .-	Existen apartamentos en número superior al 33 % del total de viviendas			
5 .-	Es edificio comercial, de oficinas o administrativo			
6 .-	Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m ² en número superior al 33 % de la totalidad de los locales			
TOTAL SUBGRUPO B		0	0	0

EDIFICIO: c1

GRUPO 2

ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

1 .-	Tiene cimentaciones especiales:		☐
2 .-	Tiene solera		☐
3 .-	La edificación es cerrada		☐
4 .-	Tiene más de una planta		☐
5 .-	La altura libre de sus plantas es superior a:		
		6 m	☐
		9 m	☐
6	La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada		☐
7 .-	La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:		
		500 Kg/m ²	☐
		1,000 Kg/m ²	☐
8 .-	Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a:		
		10 m. o 6 m.	☐
		15 m. u 8 m.	☐
9 .-	La estructura es espacial o lámina de hormigón		☐
10 .-	Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubierta		☐
11 .-	Tiene puente grúa superior a 7 toneladas		☐
12 .-	Tiene ventilación mecánica		☐
13 .-	Tiene aire acondicionado		☐
14 .-	Tiene calefacción		☐
15 .-	Tiene instalación de aire comprimido		☐
16 .-	Tiene instalación de vapor		☐
17 .-	Tiene instalación de aceite térmico		☐
18 .-	Tiene instalación de transporte neumático		☐
19 .-	Tiene instalación automática para protección de incendios		☐
20 .-	Tiene bancadas para maquinaria		☐
21 .-	Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos:		
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
22 .-	Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.		☐
TOTAL SUBGRUPO C			0

GRUPO 3

SOTANOS, SEMISOTANOS, PLANTA BAJA, ENTRAPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

SUBGRUPO D

		sot semi	P.B. E.P.	Bajo cub.
1 .-	El local está compartimentado	☐	☐	☐
2 .-	Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %	☐		
3 .-	Es un terreno fangoso	☐		
4 .-	Tiene cimentación especial	☐		
5 .-	Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno	☐		
6 .-	Siendo su uso de garaje su superficie es superior a:			
		200 m ²	☐	☐
		2.500 m ²	☐	☐
7 .-	Tiene más de dos sótanos	☐		
TOTAL SUBGRUPO D		0	0	0

EDIFICIO: c2
PARCELA: 6

GRUPO 1:

m² construidos	M	L	a	b	(1 + 0,1 x a + 0,3 x b)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0	1	288,20	0,00

GRUPO 2:

m² construidos	M	L	c	(0,2 + 0,1 x c)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
53	262,00	1,1	0	0,2	57,64	3.054,92

GRUPO 3:

m² construidos	M	L	d	(0,8 + 0,1 x d)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0,8	230,56	0,00

TOTAL EJECUCION MATERIAL			3.054,92
G.G. y B.I. 19%			580,43
Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva 20%			610,98
VALOR DE REPOSICION			4.246,33
Edad: 40	Coeficiente de depreciación por antigüedad:		0,909
Estado: regular	Ce = 1 - 0,25 (log x -1)²		
Coeficiente de depreciación por uso o estado de conservación:			0,85
VALOR ACTUAL			3.280,93



EDIFICIO: c2

GRUPO 1

VIVIENDAS (1), OFICINAS (2) Y EDIFICIOS COMERCIALES (3)

1 2 3

SUBGRUPO A

1 .-	El edificio es de promoción libre	☐	☐	☐
2 .-	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial ¿Es exento o en esquina?	☐	☐	☐
3 .-	La altura sobre rasante es igual o inferior a PB +	☐	☐	☐
4 .-	La altura sobre rasante es igual o superior a PB +	☐	☐	☐
5 .-	La superficie útil total de los servicios es superior a:			
	15 m ²	☐		
	25 m ²	☐		
	35 m ²	☐		
6	El número de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a:			
	uno	☐		
	dos	☐		
	tres	☐		
7 .-	Tiene cimentaciones especiales:	☐	☐	☐
8 .-	Tiene vigas de más de 7 m. de luz	☐	☐	☐
9 .-	Tiene forjados de más de 6 m. de luz	☐	☐	☐
10 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado	☐	☐	☐
11 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.	☐	☐	☐
12 .-	Tiene solados o alicatados de categoría superior	☐	☐	☐
13 .-	Tiene carpintería interior de categoría superior	☐	☐	☐
14 .-	Tiene carpintería exterior de categoría superior	☐	☐	☐
15 .-	Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m ² de oficinas o locales comerciales	☐	☐	☐
16 .-	Tiene instalación de calefacción:	☐	☐	☐
	Es por circuito de agua caliente	☐	☐	☐
	Es aire acondicionado	☐	☐	☐
17 .-	Tiene escaleras mecánicas	☐	☐	☐
18 .-	Tiene instalación neumática	☐	☐	☐
19 .-	Tiene instalación de seguridad	☐	☐	☐
20 .-	Tiene instalación de megafonía	☐	☐	☐
21 .-	Está preparado para instalación informática	☐	☐	☐
22 .-	Tiene instalación automática de protección o detección de incendios	☐	☐	☐
TOTAL SUBGRUPO A		0	0	0

SUBGRUPO B

1 .-	Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizado	☐	☐	☐
2 .-	Es unifamiliar	☐		
3 .-	Es unifamiliar aislada o pareada	☐		
4 .-	Existen apartamentos en número superior al 33 % del total de viviendas	☐		
5 .-	Es edificio comercial, de oficinas o administrativo		☐	☐
6 .-	Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m ² en número superior al 33 % de la totalidad de los locales		☐	☐
TOTAL SUBGRUPO B		0	0	0

EDIFICIO: c2

GRUPO 2

ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

1 .-	Tiene cimentaciones especiales:		☐
2 .-	Tiene solera		☐
3 .-	La edificación es cerrada		☐
4 .-	Tiene más de una planta		☐
5 .-	La altura libre de sus plantas es superior a:		
		6 m	☐
		9 m	☐
6	La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada		☐
7 .-	La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:		
		500 Kg/m ²	☐
		1,000 Kg/m ²	☐
8 .-	Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a:		
		10 m. o 6 m.	☐
		15 m. u 8 m.	☐
9 .-	La estructura es espacial o lámina de hormigón		☐
10 .-	Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubierta		☐
11 .-	Tiene puente grúa superior a 7 toneladas		☐
12 .-	Tiene ventilación mecánica		☐
13 .-	Tiene aire acondicionado		☐
14 .-	Tiene calefacción		☐
15 .-	Tiene instalación de aire comprimido		☐
16 .-	Tiene instalación de vapor		☐
17 .-	Tiene instalación de aceite térmico		☐
18 .-	Tiene instalación de transporte neumático		☐
19 .-	Tiene instalación automática para protección de incendios		☐
20 .-	Tiene bancadas para maquinaria		☐
21 .-	Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos:		
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
22 .-	Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.		☐
TOTAL SUBGRUPO C			0

GRUPO 3

SOTANOS, SEMISOTANOS, PLANTA BAJA, ENTRAPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

SUBGRUPO D

		sot semi	P.B. E.P.	Bajo cub.
1 .-	El local está compartimentado	☐	☐	☐
2 .-	Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %	☐		
3 .-	Es un terreno fangoso	☐		
4 .-	Tiene cimentación especial	☐		
5 .-	Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno	☐		
6 .-	Siendo su uso de garaje su superficie es superior a:			
		200 m ²	☐	☐
		2.500 m ²	☐	☐
7 .-	Tiene más de dos sótanos	☐		
TOTAL SUBGRUPO D		0	0	0

EDIFICIO: c3
PARCELA: 19

GRUPO 1:

m² construidos	M	L	a	b	(1 + 0,1 x a + 0,3 x b)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0	1	288,20	0,00

GRUPO 2:

m² construidos	M	L	c	(0,2 + 0,1 x c)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
13,33	262,00	1,1	0	0,2	57,64	768,34

GRUPO 3:

m² construidos	M	L	d	(0,8 + 0,1 x d)	costo m²	Presupuesto de Ejecución Material
	262,00	1,1	0	0,8	230,56	0,00

TOTAL EJECUCION MATERIAL						768,34
G.G. y B.I.						19%
Honorarios Técnicos, Licencia Mpal y Decla. Obra Nueva						20%
VALOR DE REPOSICION						1.067,99
Edad: 30						
Estado: malo						
Coeficiente de depreciación por antigüedad:						0,943
Ce = 1 - 0,25 (log x -1)²						
Coeficiente de depreciación por uso o estado de conservación:						0,70
VALOR ACTUAL						704,98



EDIFICIO: c3

GRUPO 1

VIVIENDAS (1), OFICINAS (2) Y EDIFICIOS COMERCIALES (3)

SUBGRUPO A

		1	2	3
1 .-	El edificio es de promoción libre			
2 .-	En caso de edificio plurifamiliar, de oficinas o comercial ¿Es exento o en esquina?			
3 .-	La altura sobre rasante es igual o inferior a PB +			
4 .-	La altura sobre rasante es igual o superior a PB +			
5 .-	La superficie útil total de los servicios es superior a:			
	15 m ²			
	25 m ²			
	35 m ²			
6	El número de cuartos de baño o aseo por vivienda es superior a:			
	uno			
	dos			
	tres			
7 .-	Tiene cimentaciones especiales:			
8 .-	Tiene vigas de más de 7 m. de luz			
9 .-	Tiene forjados de más de 6 m. de luz			
10 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas de coste elevado			
11 .-	Tiene cerramiento o revestimiento de fachadas a base de aplacado de piedra, muro cortina, etc.			
12 .-	Tiene solados o alicatados de categoría superior			
13 .-	Tiene carpintería interior de categoría superior			
14 .-	Tiene carpintería exterior de categoría superior			
15 .-	Tiene aparatos elevadores en proporción superior a uno por cada 8 viviendas o 1.000 m ² de oficinas o locales comerciales			
16 .-	Tiene instalación de calefacción			
	Es por circuito de agua caliente			
	Es aire acondicionado			
17 .-	Tiene escaleras mecánicas			
18 .-	Tiene instalación neumática			
19 .-	Tiene instalación de seguridad			
20 .-	Tiene instalación de megafonía			
21 .-	Está preparado para instalación informática			
22 .-	Tiene instalación automática de protección o detección de incendios			
TOTAL SUBGRUPO A		0	0	0

SUBGRUPO B

1 .-	Es un edificio de construcción tradicional, no estandarizado			
2 .-	Es unifamiliar			
3 .-	Es unifamiliar aislada o pareada			
4 .-	Existen apartamentos en número superior al 33 % del total de viviendas			
5 .-	Es edificio comercial, de oficinas o administrativo			
6 .-	Existen locales de oficina o de comercio con superficie construida inferior a 40 m ² en número superior al 33 % de la totalidad de los locales			
TOTAL SUBGRUPO B		0	0	0

EDIFICIO: c3

GRUPO 2

ALMACENES, NAVES, GARAJES O APARCAMIENTOS EXENTOS Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

SUBGRUPO C

1 .-	Tiene cimentaciones especiales:		☐
2 .-	Tiene solera		☐
3 .-	La edificación es cerrada		☐
4 .-	Tiene más de una planta		☐
5 .-	La altura libre de sus plantas es superior a:		
		6 m	☐
		9 m	☐
6	La cubierta es horizontal, en diente de sierra de perfil especial o superficie reglada		☐
7 .-	La sobrecarga de alguno de los forjados es superior a:		
		500 Kg/m ²	☐
		1,000 Kg/m ²	☐
8 .-	Las luces de viga o cercha y las de correa o forjado, respectivamente son superiores a:		
		10 m. o 6 m.	☐
		15 m. u 8 m.	☐
9 .-	La estructura es espacial o lámina de hormigón		☐
10 .-	Tiene materiales de aislamiento en muro, forjados o cubierta		☐
11 .-	Tiene puente grúa superior a 7 toneladas		☐
12 .-	Tiene ventilación mecánica		☐
13 .-	Tiene aire acondicionado		☐
14 .-	Tiene calefacción		☐
15 .-	Tiene instalación de aire comprimido		☐
16 .-	Tiene instalación de vapor		☐
17 .-	Tiene instalación de aceite térmico		☐
18 .-	Tiene instalación de transporte neumático		☐
19 .-	Tiene instalación automática para protección de incendios		☐
20 .-	Tiene bancadas para maquinaria		☐
21 .-	Tiene aparatos elevadores con capacidad de carga en todos ellos:		
	menor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
	mayor de 1 Tm. por cada 3.000 m		☐
22 .-	Tiene sistemas de seguridad, megafonía, informática, etc.		☐
TOTAL SUBGRUPO C			0

GRUPO 3

SOTANOS, SEMISOTANOS, PLANTA BAJA, ENTRAPLANTA Y BAJOCUBIERTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN

SUBGRUPO D

		sot semi	P.B. E.P.	Bajo cub.
1 .-	El local está compartimentado	☐	☐	☐
2 .-	Hay excavación en roca o marga dura en proporción superior al 20 %	☐		
3 .-	Es un terreno fangoso	☐		
4 .-	Tiene cimentación especial	☐		
5 .-	Tiene muros o pantallas a construir con técnicas especiales de excavación o estabilización del terreno	☐		
6 .-	Siendo su uso de garaje su superficie es superior a:			
		200 m ²	☐	☐
		2.500 m ²	☐	☐
7 .-	Tiene más de dos sótanos	☐		
TOTAL SUBGRUPO D		0	0	0