

ANDER IDIGORAS RUBIO, Udal Arkitektoak

Con referencia a valoración P-8 y P-11 en la Unidad de Ejecución 21.2.

BARRI EMOTEA :

1º - APROVECHAMIENTO Y RATIOS GENERALES (PROYECTO DE REPARCELACION).-

TOTAL VIVIENDAS EN UNIDAD EJECUCION 21.2.

TOTAL VIVIENDAS..... 254
 TOTAL VIVIENDAS V.P.O..... 52
 TOTAL VIVIENDAS LIBRE..... 202

P-8..... 3,82 Viv. - 1,89%
 P-11..... 7,21 Viv. - 3,57%
 TOTAL..... 11,03 Viv.- 5,46%

	S.R.	B.R.	NºVIV.	%	Sup.Viv. Bruta	Sup.Apar. Bruta
P-8	548,54	90	3,82	1,89	143,80m2.	23,56 m2.
P-11	1.032,77	240	7,21	3,57	143,24m2.	38,29 m2.
TOTAL	1.581,31	330	11,03	5,46	143,36M2.	29,92 m2.

	S.R.	B.R.	Nº VIV.	Sup. Viv Bruta	Sup. Apar Bruta
TOTAL PONDERADO	1.581,31	330	(11,03) 13,24	119,43	24,92 m2



DISTRIBUCION VIVIENDAS LIBRES : 202

	%	Nº
P-1	5,08	2,55
P-2	5,08	10,26
P-3	1,27	2,57
P-4	5,04	10,18
P-5	6,29	12,71
P-6	1,91	3,86
P-7	1,89	3,82
P-8 (*)	(*)1,89	(*)3,82
P-9	1,90	3,84
P-10	3,56	7,19
P-11 (*)	(*) 3,57	(*) 7,21
P-12	6,96	14,06
P-13	6,90	13,94
P-14	18,57	37,51
P-15	18,57	37,51
P-16	5,40	12,93
P-17	8,95	18,08
P-18 VPO	0,00	-----
-----	100,00	202,00

PORCENTAJE UTIL / CONSTRUIDA PARA ESTA TIPOLOG: 75%

S.R..... 1,581,31 M2 (75%)..... 1.185,98 M2.

Nº Viv. (11,03) . Coef. Esponjamiento 1,2, : 13 Viv.

Sup. Util vivienda..... : 91,23 m2 utiles/Viv.

Ratio Sup.BR/aparcam.(13) 330 m2,: 25,38 m2/apar.+trast+inst.

2º - VALOR DE VENTA. – ORDENANZA MUNICIPAL.-

ZONA VIII. Viv. 2.847,54 €/m2. (Util)

Apar.1.779,71 €/m2. (Util).



2.1.- VIVIENDA.-

Sup. Util (1.185,98 m².) x (2.847,54 €/m²) = 3.377.125,49 €

2.2.- APARCAMIENTO.-

Sup. Media Util /plaza apar. (2,60x4,80) = 12,48 m²., utiles.

Venta plaza: 12,48 m²., x 1.779,71 €/m². = 22.210,78 €/plaza

Total venta 13 plazas..... 288.740,14 €

2.3. - TOTAL VENTA (2.1. + 2.2.)= 3.665.865,63 €.

2.4.- RESUMEN VENTA VIVIENDA CON TRASTERO Y GARAGE.-

VIVIENDA: 1.847,54 €/m² x 91,23 m². = 259.781,07 €.

GARAGE + TRASTERO:..... = 22.210,78 €.

TOTAL..... = 281.991,85 €.

3.665.865,63 € (Total venta/13 Viv).... = 281.989,66 €

3º - COSTE DE CONSTRUCCION.-

Se toma un caso real (se adjuntan fichas colegiales) ene l que el precio / m²., final, incluida la repercusiòn de garages y trasteros, es de 914,41 €/m²., en Ejecuciòn Material:

914,41 €/m². + 173,74 €/m². (19% B.I.+G.G.) = 1.088,15 €/m².

3.1.- CARGA DE URBANIZACION.-

P-8..... 66.437,19 €.

P-11..... 125.076,32 €.

TOTAL..... 191.508,51 €.

INCIDENCIA POR VIVIENDA (13)..... 14.731,42 €.

INCIDENCIA POR M2 UTIL/VIV (91,23m²) 161,48 €/m² util



3.2.- COSTE CONSTRUCCION + URBANIZACION

161,48 €/m2. + 1.088,15 €/m2. = 1.249,63 €/m2., útil.

3.3.- COSTE TOTAL CONSTRUCCION, INCLUIDA LA REPERCUSION DE GARAGES, TRASTEROS Y URBANIZACION.-

1.249,63 €/m2.util x 1.185,98 m2/util = 1.482.036,19 €.

4º - VALOR DE AFECCION DEL SUELO.-

Fòrmula de Ordenanza Municipal: BOB nº 38 de 25-02-2003

$$VM \\ Vb = \frac{\quad}{1,38} - Cc$$

Siendo:

Vb= Valor bàsico de la afecciòn del suelo.

VM= Valor de mercado atribuible al inmueble (vivienda, local, garage, etc.)

1,38 = Constante para el càculo de gastos y beneficios en la promociòn de inmuebles.

CC = Costos de construcciòn comprendidos en los beneficios industriales del constructor.

$$Vb = \frac{3.665.865,63 \text{ €}}{1,38} - 1.482.036,19 \text{ €} = 1.174.388,18 \text{ €}$$

INCIDENCIA POR VIVIENDA (13 Viv) = 90.337,55 €/Viv:

Bermeo, 14 de Enero de 2.014
UDAL ARKITEKTOA

