

ÍNDICE:

pág.:

1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SAN MIGUEL ANAKA"	2
2. SUPERFICIES DE FINCAS APORTADAS	5
3. EDIFICACIONES DE VIVIENDA EXISTENTES. REALOJOS	5
4. EDIFICACIONES INDUSTRIALES EXISTENTES. REALOJOS	6
5. APROVECHAMIENTOS ORDENADOS	7
6. CÁLCULO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	8
7. EDIFICABILIDADES PONDERADAS	9
8. REFERENCIAS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	10
9. TASACIÓN CONJUNTA POR COMPARCIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE VIVIENDA. INDEMNIZACIONES RESULTANTES	12
10. TASACIÓN CONJUNTA POR COMPARACIÓN DE LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES ESCOLARES. INDEMNIZACIONES RESULTANTES	13
11. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	14
12. COSTE DE DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	15
13. CARGAS DE URBANIZACIÓN	16
14. MEDIA PONDERADA DE LA TASA LIBRE DE RIESGO Y PRIMA DE RIESGO A DEDUCIR A LOS APROVECHAMIENTOS QUE NO PARCIPAN EN LA FINANCIACIÓN DE LA INTERVENCIÓN	16
15. EDIFICABILIDADES Y CRITERIOS GENERALES DE ASIGNACIÓN	17
16. EDIFICABILIDADES, CARGAS DE URBANIZACIÓN Y VALORES RESIDUALES. COMPROBACIÓN DE VIABILIDAD GENERAL	18
17. REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN SOBRE LOS DIFERENTES PRODUCTOS INMOBILIARIOS	19
18. VALORES DE VENTA RESULTANTES. DESGLOSE	20

Documento "B"
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1. VIABILIDAD DE LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "SAN MIGUEL ANAKA"

El Ámbito de Actuación Integrada (*Unidad de ejecución*) "San Miguel / Anaka", tiene una superficie de **137.714,26 m²**, de los que **24.638, 48 m²** son suelos de dominio público obtenidos por cesión, que, por tanto no participan en la asignación de derechos y cargas urbanísticos, y, los restantes **113.450,78 m²** son suelos privados o públicos –*estos mayoritariamente patrimoniales*- que participan en el reparto de derechos y cargas.

Los suelos patrimoniales, con una superficie de **26.349,69 m²** son propiedad de la C.A.P.V. por reciente adquisición al Ayuntamiento tras la firma de un protocolo de colaboración para la promoción del Área. El resto de la propiedad se encuentra muy fragmentado con excepción de las fincas pertenecientes a la empresa **Sanchesky S.L.** que, es titular de un conjunto de propiedades con una superficie de **39.709,98 m²**, que supone el 35,00% de la superficie que participa en derechos y cargas.

El ámbito constituye en la actualidad un vacío urbano que separa los barrios de San Miguel – *extremo norte del área central de Irun-* y Anaka, con un desarrollo relativamente marginal y envejecido de industria –*Sancheski S.L. y Bidart S.coop, exclusivamente, tras el cierre de otras industrias y actividades de menor relevancia.- y vivienda -63 viviendas en total-*. En el mismo se sitúa también el centro escolar Lekaenea.

Está atravesado por la regata de Zubi-Musu, –*en la actualidad entubada-* en dirección sur / norte.

Por su borde sur, definido por la calle Anaka, el Área limita con el Espacio Ferroviario y las instalaciones de C.A.F., sobre los que el Plan General en tramitación propone una gran operación de reordenación urbana y cobertura parcial de las vías del FF.CC., que supondrá la ampliación del núcleo urbano central de Irun y la integración en el mismo de "San Miguel / Anaka".

La ordenación proyectada por el Plan Especial que sirve de referencia al presente Programa –*el vigente P.G.O.U. clasifica el ámbito como suelo urbano-* prevé la demolición de todas las edificaciones existentes en el ámbito y la construcción de **115.698 m²(t)** de usos lucrativos –*sobre rasante-*:

* Vivienda:	
° V.P.O.:	76.232 m ² (t) (75,06 %) / 917 viv.
° Vivienda de promoción libre:	25.330 m ² (t) (24,94 %) / 298 viv.
Total:	101.562 m ² (t) / 1.215 viv.
* Locales comerciales / terciarios en bajos	10.336 m ² (t)
* Centro comercial:	3.800 m ² (t) sr / 3.000 m ² (t) br
Total:	115.698 m²(t) sr / 3.000 m²(t) br

Además, bajo rasante, se autoriza una edificabilidad máxima de **126.916 m²(t)** destinada a garajes y usos auxiliares. La misma resulta claramente excedentaria –*se autoriza con carácter general la disposición de dos plantas de sótano dado que la necesidad de disponer pantallas para construir los mismos hace casi obligada esa alternativa-* y, previsiblemente, no se agotará –*exigencia normativa de una dotación de 2.161 plz., equivalentes, incluyendo trasteros, a un máximo de unos 90.000 m²(t)-* aun cuando resulta previsible una demanda de cierta relevancia de plazas de garaje de los barrios colindantes –*San Miguel y Anaka-*, deficitarios en este aspecto.

Se proyecta también la construcción de un **nuevo centro escolar** que sustituirá al centro Lekaenea –*6.970 m²(t)-*, **1.718 m²(t) de equipamiento social** –*de uso a determinar-* en plantas bajas de los edificios de vivienda, un edificio de "**equipamiento sociocultural**" de unos **2.600 m²(t)**, y, un **parque deportivo** de barrio de **5.794 m²**, con una superficie construida estimada –*máxima-* para este conjunto de usos equipamentales de unos **10.660 m²(t)**, así como la urbanización de **29.260 m²** de jardines y espacios peatonales públicos.

De las **63 viv.** existentes se propone realojar en propiedad –*en vivienda de régimen libre-* **41 viv.**, indemnizándose las **22** restantes. De éstas, **9 viv.** están ocupadas en alquiler, y, sus ocupantes serán también realojados –*en alquiler-* en "vivienda de protección oficial".

Asimismo se propone un convenio de traslado y realojo –*en el Industrialdea de Araso-* a las industrias Sanchesky S.L. y Bidart S. Coop..

La urbanización proyectada tiene un coste de **22,1 M€**, que incluye las demoliciones de edificaciones necesarias y la reposición del trazado entubado de la regata de "Zubi Musu", el cual se debe trasladar para posibilitar una ordenación adecuada del Ámbito.

A ellos se suman **10,8 M€** de indemnizaciones por la demolición de las edificaciones residenciales industriales y escolares, y, **1,4 M€** de costes de gestión, con unas cargas totales de **34,3 M€**

Las edificaciones residenciales e industriales se valoran de acuerdo con la vigente legislación urbanística –*RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo y RD 1492/2011 de Reglamento de valoraciones*- por su valor de tasación conjunta por el método de comparación –*que en la práctica totalidad de los casos supera al valor residual del suelo a urbanizar*- considerándose como indemnización a abonar en metálico a sus titulares el exceso de valor resultante sobre el valor de la edificabilidad que les corresponde por los derechos de suelo aportados.

A los beneficiarios de los realojos de vivienda en propiedad, se les asigna, en la parcela "RV.4.b", la edificabilidad necesaria para reponer la vivienda de la que son titulares y ocupantes, y, se les propone permutar el resto de sus derechos –*edificabilidad e indemnización en metálico*- con el Ayuntamiento, a cambio del coste de edificación de la nueva vivienda, y, en su caso, de las aportaciones de derechos edificatorios necesarias para completar la adjudicación requerida para el realojo. En el caso de los realojos de actividades se propone un criterio similar, de permuta de derechos con el Ayuntamiento a cambio de la aportación económica necesaria para financiar la adquisición y acondicionamiento de los correspondientes locales de realojo en Araso, de forma parcial en el caso de Sanchesky S.L., o, completa, en el de Bidart S.Coop..

Dada la urgencia del desarrollo de la operación proyectada, reiteradamente fallido desde los planeamientos generales anteriores, y, fundamental para la adecuada funcionalidad de la parte noroeste del área urbana de Irun, y, para una oferta adecuada de vivienda de protección pública - *más necesaria aún en la situación de crisis económica existente*- el Ayuntamiento de Irun se plantea el mismo como un objetivo prioritario de intervención municipal, lo que justifica la elección del sistema de actuación por **cooperación**.

Confirma la pertinencia de esta elección la inexistencia de alternativas de promoción por iniciativa de los titulares de suelo del ámbito, planteándose incluso, en la opción de promoción pública elegida, la previsible dificultad de que los mismos asuman, en la actual situación del mercado inmobiliario, las exigencias de aportación económica resultantes del sistema de actuación elegido. Así se ha comprobado en el trámite de información pública del expediente reparcelatorio que ahora se revisa, en el cual únicamente un propietario se ha opuesto a la asignación de aprovechamientos netos –*libres de cargas*- formulada.

Como consecuencia de los antecedentes y la situación descritos se plantea una estrategia de promoción y financiación de la urbanización proyectada basada en la iniciativa pública y en la construcción y comercialización en primera instancia de los aprovechamientos inmobiliarios que tienen una demanda solvente en la actual coyuntura del mercado inmobiliario como son la vivienda de protección pública y el centro comercial proyectados.

Así, en una primera etapa se prevé desarrollar el 56,4% del programa de V.P.O. propuesto y el centro comercial, posponiendo para una segunda fase de intervención el desarrollo del resto de la vivienda de protección pública y la vivienda de promoción libre, en la previsión de que en el horizonte de 4/5 años estimado el mercado inmobiliario se habrá recuperado, y, habrá una demanda solvente suficiente para la comercialización de ésta última.

Se plantea asimismo la concertación de la intervención con el Departamento de Vivienda, O.P. y T. del Gobierno Vasco que ha adquirido los suelos de titularidad municipal, lo que hace posible su financiación y gestión sin el recurso mayoritario a financiación externa, a partir del significativo volumen de propiedades de que disponía el Ayuntamiento en el ámbito, de las cesiones de edificabilidad legales que se materializan en edificabilidad de vivienda protegida, y, de la posibilidad de adquisición del resto del programa de vivienda de protección pública a través de la aportación de cargas de urbanización que establece el apartado "3" del artículo 173 de la Ley 2/2006 –*resulta suficiente la adquisición de los derechos correspondientes a los convenios de realojo y a los suelos que se deben indemnizar porque sus adjudicaciones quedan por debajo de la "parcela mínima" establecida*-.

A su vez la aplicación del criterio de proximidad a las fincas aportadas –*apartado "3" del artículo 44 de la Ley 2/2006*- legitima plenamente la asignación a la C.A.P.V. del centro comercial proyectado - *parcela "TC.13"*- que se sitúa directamente sobre los suelos transferidos por el Ayuntamiento de Irun.

A los titulares privados que aportan suelo suficiente para acceder a parcelas con edificabilidad por encima de la parcela mínima, se les asigna la totalidad de sus derechos en parcelas de vivienda libre, a ejecutar en la Etapa "II" del desarrollo del ámbito, con su correspondientes cargas, y aplicando en la medida de lo posible el citado criterio de proximidad a los suelos aportados.

Ante la dificultad existente para el acceso a financiación en la actual situación del mercado inmobiliario, y, dado que los propietarios privados no podrán materializar sus aprovechamientos hasta la Etapa "II" de desarrollo, el Ayuntamiento podrá acordar, en los términos del art. 147.4 LSUPV, la posibilidad de retrasar de forma convenida sus aportaciones hasta la ejecución de las obras de urbanización.

A pesar de ello, a partir de los recursos de suelo anteriormente descritos, y, con la aportación de las cargas que corresponden por parte del Dpto. de Vivienda, el Ayuntamiento podrá financiar la práctica totalidad de las obras de urbanización, y, en concreto las necesarias para la puesta en uso de la totalidad del programa de V.P.O. proyectado sin la participación de los propietarios privados.

La operación permite el desarrollo de un programa de vivienda de protección pública de importancia cuantitativa fundamental -917 viv.- la sustitución de un patrimonio residencial e industrial obsoleto, realojando las viviendas e industrias afectadas, la sustitución del colegio Lekaenea por una nueva instalación con más y mejores instalaciones complementarias, la construcción de equipamientos públicos y privados -*Centro comercial*- la resolución de los problemas de contaminación de suelos existentes en el Área, y, la urbanización de un importante conjunto de jardines y espacios libres que integrará y mejorará de forma significativa la calidad urbana de los barrios colindantes, y en concreto del barrio de San Miguel, infradotado y muy densificado.

El valor inmobiliario total del conjunto del desarrollo propuesto se estima en **241,2 M€** de los que **146,6 M€** corresponden a las parcelas de V.P.O., **77,4 M€** a las parcelas de vivienda de promoción libre y **17,2 M€** al Centro comercial.

La operación resulta económicamente viable dado que, con los precios inmobiliarios estimados, sin duda razonables y ajustados a la realidad actual del mercado, aporta un valor total de suelo urbanizado de **72,3 M€** que permite asumir y financiar de forma coherente a lo largo del proceso de ejecución propuesto las cargas de urbanización resultantes -**34,3 M€** con un valor residual para el suelo sin urbanizar que no participa en la operación de **204,24 €/m²**, el cual se incrementa hasta **239,96 €/m²** para el que sí lo hace.

Asimismo, como se observa en la tablas adjuntas las repercusiones de cargas de urbanización resultantes sobre los diferentes productos inmobiliarios se encuentran dentro de las pautas habituales del mercado inmobiliario de Irún y el conjunto del área metropolitana Donostialdea / Bajo Bidasoa -16.386,08 €/viv., equivalente al 11,14 % para una V.P.O. con trastero y garaje, y, 55.050,10 €/viv., equivalente al 17,46 % para una vivienda libre, asimismo con trastero y garaje-.

2. SUPERFICIES DE FINCAS APORTADAS

RESUMEN FINCAS APORTADAS		
Fincas con edificaciones residenciales a realojar	5.153,58	4,54%
Fincas con edificaciones industriales a indemnizar	650,60	0,57%
Fincas con edificabilidad < Parcela mínima a indemnizar	5.589,59	4,93%
Fincas de titularidad privada que participan en la asignación en condiciones genéricas	74.939,86	66,05%
Gobierno Vasco	26.349,69	23,23%
Ayuntamiento de Irún	767,46	0,68%
SUELOS QUE PARTICIPAN EN LA ASIGNACIÓN DE DERECHOS	113.450,78	100,00%
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN	24.263,48	
CESIÓN (15%)		
EDIFICABILIDAD V.P.O. ADQUIRIDA AYUNTAMIENTO EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN		
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN	137.714,26	100,00%

3. EDIFICACIONES DE VIVIENDA EXISTENTES. REALOJOS

EDIFICACIONES RESIDENCIALES. REALOJOS												
FINCAS	EDIFICACIÓN	SUP. FINCAS m ²	AÑO CONST.	EDAD	TOTALES			REALOJOS PROPIEDAD			REALOJOS ALQUILER	
					Vivienda		Trasteros / Garajes	Vivienda		Trasteros / Garajes	Vivienda	
					nº	m ² (t)	m ² (t)	nº	m ² (t)	m ² (t)	nº	m ² (t)
10	Caserío "Santa Bárbara"	270,88	1.907	104	2	148,80	62,00	1	74,40		1	74,40
24	Caserío "Guevara"	2.039,77	1.953	58	3	260,00	100,50	3	260,00	100,50		
33	Casa "Berraondo"	613,11	1.976	35	9	573,84		7	436,68		2	137,16
34	Caserío "Agerre-Txiki"(Mitad Occidental)	244,45	1.950	61	1	82,80	119,00					
35	Caserío "Agerre-Txiki" (Mitad Oriental)	417,64	1.950	61	2	103,20	51,40					
36	Casa "Aristi-Berri"	312,49	1.960	51	8	418,73	32,00	8	418,73	32,00		
37	Casa "Etxe-Berri"	274,67	1.970	41	6	292,20	12,00	3	145,68		1	48,84
38	Casa "Iru-Ena"	313,18	1.951	60	7	458,38	209,50	5	287,96	65,56		56,41
42	Casa "Bernardeta"	140,96	1.955	56	6	429,44		4	285,44		1	72,00
49	Casa "Izartxo-Enea"	1.077,32	1.949	62	3	219,00	73,00				2	146,00
50	Edificio "Sanchesky"	4.420,39	1.949	62	2	318,00						
54	Coop. viviendas "Ferroviaria Irunesa" (La Casita)	4.529,30			2	148,00	74,00					
57	Casa "Larrea-Enea"	357,36	1.924	84	6	324,00	63,00	5	269,64		1	54,36
58	"Villa Loreto"	169,07	1.925	86	6	295,38	78,00	5	246,84	78,00	1	48,54
					63	4.071,77	874,40	41	2.425,38	276,06	9	637,71

4. EDIFICACIONES INDUSTRIALES EXISTENTES. REALOJOS

LOCALES ACTIVIDAD					
FINCAS	PROPIETARIOS	USO PREDOMIN.	AÑO CONST.	EDAD	SUPERFICIE CONSTRUIDA (SC) m ² (t)
27	Ayuntamiento de Irun, Edificio "Conatec"	Industrial - Docente	1.994	17	1.594,00
31	Ayto. Irún. Pabellón industrial c/ Agerre nº1. (76,45%)	Industrial	1.971	40	2.305,73
31	Bidart S. Coop.L. Pabellón industrial de c/ Agerre nº1. (23,55%)	Industrial	1.971	40	710,27
50	Factoría Sanchesky S.L.	Vivienda	1.949	62	318,00
		Edificación industrial s.r.	1.960	51	2.749,00
		Edificación industrial b.r.	1.960	51	659,00
		Almacenes	1.960	51	962,00
51-53		Cobertizos	1.972	39	2.800,00
62E	Ayuntamiento de Irun (Colegio Lekaenea) (Pistas exteriores)	Docente	1.998	13	2.717,00 3.800,00
	Actividades a realojar				

5. APROVECHAMIENTOS ORDENADOS

PARCELA	SUPERFICIE m ² (p)	EDIFICABILIDADES										PERFIL	
		SOBRE RASANTE					BAJO RASANTE						
		Lucrativa			No luc.		Lucrativa			No lucrativa			
		Vivienda	Terciario	Total	Equip.	Terciario	Aparc./usos aux.	Aparc./usos aux.	Sup. Techo	Plazas (Mínimo normativo)	Sup. Techo		Plazas (Mínimo normativo)
nº	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)	Sup. Techo m ² (t)		Sup. Techo m ² (t)	Plazas (Mínimo normativo)	Sup. Techo m ² (t)	Plazas (Mínimo normativo)				
ÁMBITO "I"													
PARCELAS RESIDENCIALES													
Vivienda de Protección Pública													
RV.1	(V.P.O.)	1.470	34	2.890		2.890			3.400	41		III / II	
RV.2	(V.P.O.)	1.575	39	3.315		3.315			3.150	47		III / II	
RV.3	(V.P.O.)	8.395	181	15.385	220	15.605	1.118		19.948	238		IV / II	
RV.4.a	(V.P.O.)	8.050	157	13.345	1.185	14.530			16.764	287		IV / II	
RV.4.b	Realojos (V.L.)		59	3.302	649	3.951						IV / -	
RV.5	(V.P.O.)	8.395	216	18.360	1.353	19.713			21.280	280		V / II	
RV.6	(V.P.O.)	8.050	231	19.635	1.259	20.894			18.116	297		V / II	
TOTAL V.P.O.		35.935	917	76.232	4.666	80.898	1.118		82.658	1.190			
Vivienda de Promoción Libre													
RV.7		1.249	15	1.275		1.275			2.295	30		II / II	
RV.8		1.668	36	3.060	900	3.960			3.335	68		IV / II	
RV.9		1.668	36	3.060	900	3.960			3.335	68		IV / II	
RV.10		2.851	48	4.080	642	4.722			5.702	106		III / II	
RV.11		3.955	96	8.160	2.013	10.173			9.419	223		IV / II	
RV.12		2.435	67	5.695	1.215	6.910	590		4.871	128		IV / II	
TOTAL V.L.		13.826	298	25.330	5.670	31.000	590		28.957	623			
TOTAL PARCELAS RESIDENCIALES		49.761	1.215	101.562	10.336	111.898	1.708		111.615	1.813			
TC.13	Centro Comercial	4.978				3.800	3.800		3.000	6.778	204	III / II	
TOTAL PARCELAS USO TERCIARIO		4.978				3.800	3.800		3.000	6.778	204		
EE.14	Escolar Público	11.617					6.970				4.640	140	III / II
EC.15	Sociocultural	1.941					2.575				3.883	52	III / III
TOTAL EQUIPAMIENTOS		13.558					9.545				8.523	192	
TOTAL ÁMBITO "I"		68.297	1.215	101.562	14.136	115.698	11.253		3.000	118.393	2.017	8.523	192

6. CÁLCULO DE COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Referencias aplicadas para el cálculo del valor repercusión del suelo urbanizado por "usos":	$Vrs = (Vv/1,4) - Vc = (Vv/1,4) - (Ccc \times (1 + Tm + Oge))$		
Coeficiente ponderación usos:	Coef. = $Vr / Vr (VPO)$		
		VPO	VPL
Coste edificación contrata:	Ccc		
Tributos municipales:	Tm	2,55%	5,10%
Otros gastos de edificación:	Oge		
Honorarios		8,50%	8,50%
Notaría / Registro / TP / AJD		0,38%	3,90%
Seguros		1,62%	1,62%
Total Oge		10,50%	14,02%

CÁLCULO Y DEFINICIÓN COEFICIENTES DE PONDERACIÓN								
USOS URBANÍSTICOS	PRECIO VENTA		COEFICIENTE GASTOS / BENEFICIOS PROMOCIÓN	COSTE CONSTRU. E.C. (Ccc)	TRIBUTOS MUNICIP. (Tm)	OTROS GASTOS EDIF. (Oge)	VALOR REPERC. (Vr)	COEF. POND.
	€/m ² (u) o ud.	€/m ² (t)						
VIVIENDA P.O. (85,00 m ² [t] / 65,38 m ² [u])	119.966,10	1.411,37	20,00%	865,00	2,55%	10,50%	282,27	1,0000
VIVIENDA P.L. (85,00 m ² [t] / 65,38 m ² [u])	275.965,89	3.246,66	1,40	1.031,00	5,10%	14,02%	1.090,91	3,8647
CENTRO TERCARIO / COMERCIAL		2.160,00		742,00	5,10%	14,02%	658,99	2,3346
LOCALES COMERCIALES		1.947,99	20,00%	464,00	5,10%	14,02%	838,71	2,9713
GARAJE Y USOS AUX. (P.O.)	651,72	592,48		361,00	2,55%	10,50%	118,50	0,4198
GARAJE Y USOS AUX. (P.L.)	26.000,00	787,88	1,40	361,00	5,10%	14,02%	132,75	0,4703
GARAJE Y USOS AUX. (P.L.C.C.)	26.000,00	787,88		361,00	5,10%	14,02%	132,75	0,4703
GARAJE Y USOS AUX. (P.L. excedente)	19.867,00	602,03		361,00	5,10%	14,02%	0,00	0,0000
PABELLÓN INDUSTRIAL		1.200,00		450,00	5,10%	14,02%	321,10	

(1) Relación superficie construida/ útil considerada

Viviendas	1,30
Garajes / trasteros	1,10

7. EDIFICABILIDADES PONDERADAS

EDIFICABILIDADES PONDERADAS POR USOS Y PARCELAS												
PARCELA EDIFICABLE			Vivienda			Terciario			Garaje y usos auxiliares			Total
			m ² [t]	Coefic.	m ² [t]uc	m ² [t]	Coefic.	m ² [t]uc	m ² [t]	Coefic.	m ² [t]uc	m ² [t]uc
PARCELAS RESIDENCIALES												
Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.)												
1	RV.1		2.890		2.890,00			1.774,30		744,85	3.634,85	
2	RV.2		3.315		3.315,00			2.034,30		854,00	4.169,00	
3	RV.3		15.385		15.385,00	220,00		653,69	10.067,20	4.226,21	20.264,90	
4	RV.4	4.a	13.345	1,0000	13.345,00	1.185,00		3.520,99			16.865,99	
		4.a. (s)						12.107,70	0,4198	5.082,81	5.082,81	
		4.b (Realojos VL)	3.302		3.302,00	649,00	1.928,37			5.230,37		
			16.647		16.647,00	1.834,00		5.449,36	12.107,70	5.082,81	27.179,18	
5	RV.5		18.360		18.360,00	1.353,00		4.020,17	11.887,20	4.990,25	27.370,42	
6	RV.6		19.635		19.635,00	1.259,00		3.740,87	12.635,70	5.304,47	28.680,33	
Total V.P.O.			76.232		76.232,00	4.666,00		13.864,09	50.506,40	21.202,59	111.298,67	
Viviendas de Promoción Libre (V.P.L.)												
7	RV.7		1.275	3,8647	4.927,49			1.158,00		544,61	5.472,10	
8	RV.8		3.060		11.825,98	900,00		2.674,17	2.653,20	1.247,80	15.747,95	
9	RV.9		3.060		11.825,98	900,00		2.674,17	2.653,20	1.247,80	15.747,95	
10	RV.10		4.080		15.767,98	642,00		1.907,57	4.020,60	1.890,89	19.566,44	
11	RV.11		8.160		31.535,95	2.013,00		5.981,23	8.387,70	3.944,74	41.461,91	
12	RV.12		5.695		22.009,47	1.214,57		3.608,85	4.871,00	2.290,83	27.909,15	
Total V.P.L.			25.330		97.892,85	5.669,57		16.845,99	23.743,70	11.166,66	125.905,51	
PARCELAS USO TERCIARIO												
13	TC.13	Total				6.800,00	2,3346	15.875,28	6.778,00	0,4703	3.187,69	19.062,97
TOTAL U.E. "SAN MIGUEL / ANAKA"			101.562		174.124,85	17.135,57		46.585,36			35.556,94	256.267,15

	Parcelas de cesión al Ayuntamiento :	42.213,70 m² (t)uc	16,47%
	Parcela destinada a realojos de viviendas:	5.230,37 m² (t)uc	

8. REFERENCIAS PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES



Tabla 5.
Precios de vivienda libre de los municipios mayores de 25.000 habitantes.
Base 2005

Segundo trimestre de 2011

Unidad: euros/m²

Provincia	Municipio	Precios de vivienda			Número de tasaciones		
		Hasta dos años de antigüedad	Con más de dos años de antigüedad	Total	Hasta dos años de antigüedad	Con más de dos años de antigüedad	Total
Araba/Alava	Vitoria	2.811,6	2.381,3	2.460,2	80	355	435
Gipuzkoa	Eibar	n.r	2.315,0	2.432,9	7	43	50
	Irun	3.509,9	2.496,2	2.837,1	51	100	151
	Errenteria	n.r	2.486,9	2.506,5	3	44	47
	San Sebastián/Donostia	n.r	3.759,9	3.775,3	10	269	279
Bizkaia	Barakaldo	n.r	2.489,9	2.534,5	7	145	152
	Basauri	n.r	2.497,2	2.497,2	0	84	84
	Billbao	3.230,1	2.749,4	2.787,0	47	549	596
	Durango	n.r	2.403,7	2.421,4	1	39	40
	Galdakao	2.767,6	2.479,6	2.582,8	25	45	70
	Getxo	3.846,9	3.162,3	3.314,4	27	93	120
	Leioa	n.r	3.022,6	3.022,6	0	24	24
	Portugalete	n.r	2.630,4	2.704,1	4	53	57
	Santurtzi	n.r	2.619,6	2.728,5	8	86	94
	Sestao	n.r	2.322,6	2.388,4	3	33	36

Como ya se señalado, las edificaciones residenciales e industriales se valoran de acuerdo con el RDL 2/2008 Texto Refundido de la Ley del Suelo y el RD 1492/2011 de Reglamento de valoraciones, por su valor de tasación conjunta de suelo y edificación, y, por el método de comparación. A tal efecto, se toman como valores de comparación los siguientes:

- * Vivienda: **2.496,20 €/m²(t)**
(Precio medio de venta de viviendas usadas -con más de dos años- en Irun. Estadísticas del M^o de Fomento para el 2^o trimestre de 2011)
- * Garajes, trasteros y locales auxiliares: **630,30 €/m²(t)**
(Precio de venta estimado para los locales de nueva construcción en el presente Programa con un coeficiente corrector de 0,8 en función de la menor calidad constructiva y de instalaciones de los locales existentes en el ámbito)
- * Edificaciones industriales: **1.020,00 €/m²(t)**
(Precio de venta estimado para edificaciones industriales nuevas de 1.200 €/m²(t) estimado a partir de diversas referencias de mercado para los locales de nueva construcción en Irun con un coeficiente corrector de 0,85 en función de la menor calidad constructiva y de instalaciones, localización, y, condiciones de acceso de los locales existentes en el ámbito)
- * Edificaciones industriales (Suelo): **321,10 €/m²(t)**
(Repercusión del suelo urbanizado estimada a partir del precio de 1.200,00 €/m²(t) por aplicación de los criterios del Decreto 1492/2011)

A los valores resultantes, dado que todas las edificaciones se encuentran en situación de "fuera de ordenación" se les aplican los correspondientes coeficientes de depreciación por edad en función de su vida útil –apartado "5" del artº 6 y Anexo "II" del RD 1492/2011-.

En la práctica totalidad de los casos el valor estimado con ese criterio supera al valor residual del suelo aportado por lo que se toma el mismo como referencia de derechos a reconocer a sus titulares.

En tales casos, sin embargo, e acuerdo con lo establecido por el apartado "2" del artº 44 de ley 2/2006 de Suelo del País Vasco, se asigna a los mismos sus derechos de edificabilidad en función de la superficie aportada y se reconoce como indemnización en metálico el excedente de valor resultante hasta la valoración conjunta por comparación obtenida.

9. TASACIÓN CONJUNTA POR COMPARACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE VIVIENDA. INDEMNIZACIONES RESULTANTES

VALORACIÓN INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES RESIDENCIALES																		
FINCAS	PROPIETARIOS / EDIFICACIÓN	SUP. FINCAS m ²	AÑO CONST.	EDAD	CARACTERÍSTICAS EDIFICACIÓN			VALORACIÓN CONJUNTA SUELO / VUELO					VALOR DERECHOS EDIFIC. (*) €	INDEMNIZ. RESTO VALOR CONJUNTO SUELO/EDIF (*) €	INDEMNIZ. COSTES TRASLADO €	TOTAL INDEMNIZ. DESALOJO €		
					Vivienda	Trasteros / Garajes	Coef. depreciación por antigüedad	Vivienda: 2.496,20 €		Tras. / Gar. 630,30 €		Valoración						
								Normal	Regular	Deficiente	€/m ² (t)	€						
					nº	m ² (t)	m ² (t)											
10	Copropietarios, Caserío "Santa Bárbara"	270,88	1.907	104	2	148,80	62,00	1,0000				1.090,91 132,75	162.327,98 8.230,34			10.500,00 29.400,00		
24	Copropietarios, Caserío "Guevara"	2.039,77	1.953	58	3	260,00	100,50	0,4582				2.258,03 402,32	587.096,90 40.433,46	65.000,43	118.998,69	39.900,00 10.500,00	158.898,69	
33	Copropietarios, Casa "Berraondo"	613,11	1.976	35	9	573,84		0,2363				2.164,13	1.241.864,87	147.122,03	1.097.332,74	31.500,00	1.128.832,74	
34	Jorge José Manterola Alza y M ^a Jesús Arandigoyen Quintana, Caserío "Agerre-Txiki"(Mitad Occidental)	244,45	1.950	61	1	82,80	119,00			0,7455		1.448,56 259,38	119.940,70 30.865,66				96.447,02	
35	Jorge Manterola Lecuona, Caserío "Agerre-Txiki" (Mitad Oriental)	417,64	1.950	61	2	103,20	51,40			0,7455		1.448,56 259,38	149.491,31 13.331,89				0,00	
36	Copropietarios, Casa "Aristi-Berri"	312,49	1.960	51	8	418,73	32,00	0,3851				1.955,02 438,69	818.623,42 14.038,22			28.000,00		
37	Copropietarios, Casa "Etxe-Berri"	274,67	1.970	41	6	292,20	12,00	0,2891				2.089,93 486,46	610.678,07 5.837,52	74.985,18	757.676,46	28.000,00 14.000,00	785.676,46	
38	Copropietarios, Casa "Iru-Eña"	313,18	1.951	60	7	458,38	209,50	0,4800				1.821,66 391,48	835.006,44 82.014,29			17.500,00		
42	Copropietarios, Casa "Bernardeta"	140,96	1.955	56	6	429,44		0,4368				1.882,37	808.372,94	68.950,82	842.826,56	17.500,00	860.326,56	
49	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, (Casa "Izartxo-Enea")	1.077,32	1.949	62	3	219,00	73,00	0,5022				1.790,47 380,43	392.111,90 27.771,43			7.000,00		
50	Francisco Sánchez Espinosa y Teresa Goyenechea Alberdi, (Edificio "Sanchesky")	4.420,39	1.945	66	2	318,00		0,5478				1.726,38	548.990,19	258.513,98	161.369,35	7.000,00	168.369,35	
54	Coop. viviendas "Ferroviaria Irunesa" (La Casita)	4.529,30	1.951	60	2	148,00	74,00			0,7400		1.261,58 262,11	186.714,53 19.396,28	923.824,19	0,00			
57	Copropietarios, Casa "Larrea-Enea"	357,36	1.924	84	6	324,00	63,00	0,7728				1.410,19 245,79	456.903,14 15.484,90	74.270,84	396.977,81	21.000,00	417.977,81	
58	Copropietarios, Casa "Villa Loreto"	169,07	1.925	86	6	295,38	78,00	0,7998				1.372,25 232,36	405.335,84 18.123,92	40.570,08	383.385,33	21.000,00	404.385,33	
		15.180,59			63	4.071,77	874,40									5.430.864,88	207.900,00	5.568.813,98

10. TASACIÓN CONJUNTA POR COMPARACIÓN DE LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES ESCOLARES. INDEMNIZACIONES RESULTANTES

LOCALES ACTIVIDAD																				
FINCAS	PROPIETARIOS	LOCALES	USO PREDOMIN.	TIPO	AÑO CONST.	EDAD	SUPER. CONST.	VALORACIÓN CONJUNTA SUELO / VUELO					VALOR DERECHOS DE SUELO	VALOR VUELO A INDEMNIZAR	INDEMNIZ. COSTES TRASLADO	TOTAL COSTES DESALOJO				
								Valores de comparación	Industria		Vivienda						€	€	€	€
									Conjunto	Suelo	Valoración									
									1.020,00 €	321,10	2.496,20 €	€								
Coef. depreciación por antigüedad								Normal		Regular		Deficiente		€/m²(t)	€					
nº								Normal		Regular		Deficiente		€/m²(t)	€					
27	Ayuntamiento de Irun, Edificio "Conatec"	2	Industrial - Docente	II	1.994	17	1.594,00				0,6825	498,62	794.804,63	495.082,57	299.722,06	299.722,06				
31	Ayto. Irún. Pabellón industrial c/ Agerre nº1. (76,45%)	3	Industrial	II	1.971	40	2.305,73		1,0000			321,10	740.377,13	422.913,90						
Total C.A.P.V.													1.535.181,77	917.996,47	299.722,06	299.722,06				
31	Bidart S. Coop.L. Pabellón industrial de c/ Agerre nº1. (23,55%)	1	Industrial	II	1.971	40	710,27		1,0000			321,10	228.069,08	130.276,46	97.792,63	254.373,75				
50	Factoría Sanchesky S.L.		Vivienda		1.949	62	318,00	0,5478				1.726,38	548.990,19							
			Edificación industrial s.r.		1.960	51	2.749,00	1,0000				321,10	882.711,75							
			Edificación industrial b.r.		1.960	51	659,00	1,0000				321,10	211.606,78							
			Almacenes		1.960	51	962,00	1,0000				321,10	308.900,95							
													1.952.209,68	1.060.717,92	891.491,76	837.115,00				
51-53			Cobertizos		1.972	39	2.800,00	1,0000				150,00	420.000,00	1.321.057,43	0,00	0,00				
Total Sanchesky S.L.													2.372.209,68	891.491,76	837.115,00	1.728.606,76				
TOTALES		6					12.098,00							1.289.006,46	1.091.488,75	2.380.495,20				

INDEMNIZACIÓN COSTES DE TRASLADO	SANCHESKI	BIDART S. COOP
	€	€
a)Traslado de instalaciones, maquinaria y mobiliario.	264.400,00	37.800,00
b)Pérdida de elementos productivos no trasladables	61.089,00	71.439,04
c)Indemnizaciones laborales / Lucro cesante temporal.	180.000,00	90.000,00
d) Costes de nueva implantación	331.626,00	55.134,71
	837.115,00	254.373,75

62E	Ayuntamiento de Irun (Colegio Lekaenea)	1	Docente	II	1.998	13	2.717,00	17,33%	0,1062	1.000,00	893,80		2.428.454,60	50.000,00	
	(Pistas exteriores)						3.800,00	32,50%	0,2195	120,00	81,00		307.800,00		
Total Colegio Lekaenea													2.736.254,60	50.000,00	2.786.254,60

11. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

ETAPA "I"		
I.01	DEMOLICIONES	119.310,60
I.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.371.220,32
I.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	49.357,25
I.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	467.971,77
I.05	REPOSICIÓN REGATA ZUBI MUXU	1.142.008,36
I.06	RED DE AGUAS FECALES	260.546,92
I.07	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	509.411,90
I.08	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	576.866,70
I.09	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	96.290,10
I.10	RED DE TELECOMUNICACIONES	81.936,56
I.11	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALE	535.216,34
I.12	FIRMES Y SOLERAS	1.075.189,37
I.13	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	296.738,86
I.14	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	1.319.309,46
I.15	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	495.183,91
I.16	MOBILIARIO URBANO	495.815,74
I.17	SEÑALIZACIÓN	27.326,70
I.18	JARDINERÍA	147.035,33
I.19	RIEGO	20.477,37
I.20	GESTIÓN RCD	171.033,98
I.21	ESS	140.321,12
TOTAL ETAPA "I"		9.398.568,66
TOTAL EJEC. CONTRATA ETAPA "I"		11.184.296,71

ETAPA "II"		
II.01	DEMOLICIONES	93.142,86
II.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	889.832,31
II.03	MUROS Y ESTRUCTURAS	19.282,34
II.04	RED DE AGUAS PLUVIALES	426.164,80
II.05	RED DE AGUAS FECALES	260.687,60
II.06	RED DE SUMINISTRO DE AGUA	242.010,56
II.07	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	296.557,26
II.08	RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL	89.607,79
II.09	RED DE TELECOMUNICACIONES	48.425,78
II.10	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALE	422.617,86
II.11	FIRMES Y SOLERAS	942.129,84
II.12	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	370.011,90
II.13	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	981.056,65
II.14	URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES	492.675,91
II.15	MOBILIARIO URBANO	760.794,58
II.16	SEÑALIZACIÓN	26.731,90
II.17	JARDINERÍA	106.426,42
II.18	RIEGO	28.409,62
II.19	GESTIÓN RCD	122.506,08
II.20	ESS	114.278,71
TOTAL ETAPA "II"		6.733.350,77
TOTAL EJEC. CONTRATA ETAPA "II"		8.012.687,42

CONEXIÓN STR		
0.1	DEMOLICIONES	8.268,00
0.2	RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	160.363,81
0.3	FIRMES Y SOLERAS	62.510,42
0.4	PAVIMENTOS VIALES RODADOS	11.575,20
0.5	PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES	46.057,65
0.6	SEÑALIZACIÓN	1.752,15
0.7	GESTIÓN RESIDUOS	3.962,32
0.8	SEGURIDAD Y SALUD	5.048,74
TOTAL CONEXIÓN S.TR		299.538,29
TOTAL EJEC. CONTRATA CONEXIÓN S.TR.		356.450,57

RESUMEN PRESUPUESTO		
DEMOLICIONES		212.453,46
MOVIMIENTO DE TIERRAS		2.261.052,63
MUROS Y ESTRUCTURAS		68.639,59
RED DE AGUAS PLUVIALES		894.136,57
REPOSICIÓN REGATA ZUBI MUXU		1.142.008,36
RED DE AGUAS FECALES		521.234,52
RED DE SUMINISTRO DE AGUA		751.422,46
RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA		873.423,96
RED DE SUMINISTRO DE GAS NATURAL		185.897,89
RED DE TELECOMUNICACIONES		130.362,34
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO, SEMAFORIZACIÓN Y COM. MUNICIPALES		957.834,20
FIRMES Y SOLERAS		2.017.319,21
PAVIMENTOS VIALES RODADOS		666.750,76
PAVIMENTOS ACERAS Y ZONAS PEATONALES		2.300.366,11
URBANIZACIÓN DE PATIOS INTERIORES		987.859,82
MOBILIARIO URBANO		1.256.610,32
SEÑALIZACIÓN		54.058,60
JARDINERÍA		253.461,75
RIEGO		48.886,99
CONEXIÓN STR		299.538,29
ESS		293.540,06
GESTIÓN RCD		254.599,83
TOTAL E.M.		16.431.457,72
G.G. y B.I. (19%)		3.121.976,97
TOTAL EJEC. CONTRATA		19.553.434,69

Abono a Iberdrola S.A. instal. y trabajos externos a la U.E./ Etapa "I"	99.633,79
Abono a Iberdrola S.A. instal. y trabajos externos a la U.E./ Etapa "II"	378.143,72
TOTAL	477.777,51

12. COSTE DE DEMOLICIÓN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

DERRIBOS	PRESUPUESTO			HONORARIOS				
	Volumen	Coste unit.	Coste total	Proyecto		Dir. Obra		Totales
	m ³	€/m ³	€	€/m ³		€/m ³		€
Etapa "I"								
Caserío "Santa Bárbara"	520,80	6,50	3.385,20		364,56		624,96	989,52
Edificio "Conatec"	7.970,00	11,50	91.655,00		5.579,00		9.564,00	15.143,00
Casa Cooperativa Irunesa	259,00	6,50	1.683,50		181,30		310,80	492,10
Caserío "Agerre-Txiki"	579,60	6,50	3.767,40		405,72		695,52	1.101,24
Sancheski S.A.								
Cobertizos	6.000,00	11,50	69.000,00		4.200,00		7.200,00	11.400,00
Total Etapa "I"	15.329,40		169.491,10	0,70	10.730,58	1,20	18.395,28	29.125,86
Etapa "II"								
Caserío "Guevara"	910,01	6,50	5.915,09		637,01		1.092,02	1.729,03
Casa "Berraondo"	2.008,44	6,50	13.054,86		1.405,91		2.410,13	3.816,04
Casa "Aristi-Berri"	1.256,18	6,50	8.165,20		879,33		1.507,42	2.386,75
Casa "Etxe-Berri"	876,60	6,50	5.697,90		613,62		1.051,92	1.665,54
Casa "Iruena"	1.375,13	6,50	8.938,33		962,59		1.650,15	2.612,74
Pabellón industrial de c/ Agerre nº1.	15.080,00	11,50	173.420,00		10.556,00		18.096,00	28.652,00
Sancheski S.A.								
Casa Izartxo Enea	1.022,00	6,50	6.643,00					
Edificio viviendas	954,00	11,50	10.971,00					
Pabellón principal	12.370,50	11,50	142.260,75					
Almacenes	4.329,00	11,50	49.783,50					
Cobertizos	8.000,00	11,50	92.000,00					
Total Sancheski S.A.	26.675,50		301.658,25		18.672,85		32.010,60	50.683,45
Colegio Lekaenea	9.509,50	6,50	61.811,75		6.656,65		11.411,40	18.068,05
Total Etapa "II"	57.691,37		578.661,38	0,70	40.383,96	1,20	69.229,64	109.613,60
TOTAL ÁMBITO	73.020,77		748.152,48		51.114,54		87.624,92	138.739,46

13. CARGAS DE URBANIZACIÓN

CARGAS DE URBANIZACIÓN	APROB. P.R.	ETAPA "I"	ETAPA "II"	COSTES
	€	€	€	€
INDEMNIZACIONES EDIFICACIONES Y DESALOJOS				
Edificios de vivienda	5.430.864,88	207.900,00		5.638.764,88
Locales de actividad	1.289.006,46	1.091.488,75		2.380.495,20
Colegio Lekaenea	2.736.254,60	50.000,00		2.786.254,60
Total indemnizaciones	9.456.125,93	1.349.388,75		10.805.514,68
OBRAS DE URBANIZACIÓN				
Demoliciones y urbanización		11.710.238,37	8.591.371,55	20.301.609,92
Trabajos de conexión con la red de suministro eléctrico externos al Área		99.633,79	378.143,72	477.777,51
Proyectos y Dirección de Obra	582.575,12	465.741,95	247.777,47	1.296.094,54
COSTE TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN	582.575,12	12.275.614,11	9.217.292,73	22.075.481,96
GESTIÓN		847.975,51	534.088,88	1.382.064,40
CARGA TOTAL DE URBANIZACIÓN A IMPUTAR A U.E.	10.038.701,05	14.472.978,37	9.751.381,61	34.263.061,04
	29,30%	42,24%	28,46%	100,00%

14. MEDIA PONDERADA DE LA TASA LIBRE DE RIESGO Y PRIMA DE RIESGO A DEDUCIR A LOS APROVECHAMIENTOS QUE NO PARTICIPAN EN LA FINANCIACIÓN DE LA INTERVENCIÓN

EDIFICABILIDADES PONDERADAS. RESUMEN POR USOS URBANÍSTICOS					TASA L.R. + PRIMA DE RIESGO PONDERADA				
USOS	EDIF. URB.		COEF. POND.	EDIF. POND.		Tasa libre de riesgo (*)	Prima de riesgo	Suma	Suma ponderada
	m ² [t]	viv.		m ² [t]uc	%				
Vivienda (PO)	76.232	917	1,00	76.232,00	29,75%	4,286%	8,00%	12,29%	3,65%
Vivienda (PL)	25.330	298	3,86	97.892,85	38,20%	4,286%	8,00%	12,29%	4,69%
Centro Comercial	6.800		2,33	15.875,28	6,19%	4,286%	12,00%	16,29%	1,01%
Locales comerciales	10.336		2,97	30.710,23	11,98%	4,286%	12,00%	16,29%	1,95%
Garaje y aux. viv. (PO)	50.506		0,42	21.202,59	8,27%	4,286%	9,00%	13,29%	1,10%
Garaje y aux. viv. (PL)	23.744		0,47	11.166,66	4,36%	4,286%	9,00%	13,29%	0,58%
Garaje y aux. viv. (PL CC)	6.778		0,47	3.187,69	1,24%	4,286%	9,00%	13,29%	0,17%
Garaje y aux. viv. (PL Exced)	37.365		0,00	0,00	0,00%	4,286%	9,00%	13,29%	0,00%
Total		1.215		256.267,30	100,00%	Tasa + prima de riesgo media ponderada		13,15%	

(*) Rendimiento Deuda Pública mercado secundario 2/6 años 10/2011

15. EDIFICABILIDADES Y CRITERIOS GENERALES DE ASIGNACIÓN

FINCAS		SUPERFICIE m ²	DERECHOS DE EDIFICABILIDAD		
Nº	PROPIETARIO		Participación derechos %	Derechos totales	Derechos (Deducida cesión 15%) m ² [t]uc
Finca					
RESUMEN FINCAS APORTADAS					
	Fincas con edificaciones residenciales a realojar	5.153,58	4,54%	11.641,11	9.894,95
	Fincas con edificaciones industriales a indemnizar	650,60	0,57%	1.469,60	1.249,16
	Fincas con edificabilidad < Parcela mínima a indemnizar	5.589,59	4,93%	12.625,99	10.732,09
	Fincas de titularidad privada que participan en la asignación en condiciones genéricas	74.939,86	66,05%	169.277,15	143.885,58
	Gobierno Vasco	26.349,69	23,23%	59.519,73	50.591,77
	Ayuntamiento de Irun	767,46	0,68%	1.733,57	1.473,53
SUELOS QUE PARTICIPAN EN LA ASIGNACIÓN DE DERECHOS		113.450,78	100,00%	256.267,15	217.827,08
SUELOS DE DOMINIO PÚBLICO OBTENIDOS POR CESIÓN		24.263,48			
CESIÓN (15%)					38.440,07
EDIFICABILIDAD V.P.O. ADQUIRIDA AYUNTAMIENTO EJECUCIÓN DE URBANIZACIÓN					
TOTAL UNIDAD DE EJECUCIÓN		137.714,26	100,00%	256.267,15	256.267,15
EDIFICABILIDADES MEDIAS A ASIGNAR				2,2588	1,9200

16. EDIFICABILIDADES, CARGAS DE URBANIZACIÓN Y VALORES RESIDUALES. COMPROBACIÓN DE VIABILIDAD GENERAL

DATOS DE SUPERFICIE		
A. Superficie U.E. "San Miguel Anaka":	137.714,26	m ²
B. Superficie suelos públicos obtenidos por cesión gratuita:	24.263,48	m ²
C. Superficie fincas que participan en derechos y cargas (A-B):	113.450,78	m ²
D. Superficie fincas aportada por propietario		
E. % participación de los propietarios en derechos y cargas de la U.E.:	D/C	
EDIFICABILIDADES		
F. Edificabilidad ponderada total ordenada en la U.E. "San Miguel Anaka":	256.267,15	m ² [t]uc
G. Edificabilidad media total resultante (F/C):	2,2588	m ² [t]uc/m ²
H. Edificabilidad de cesión gratuita al Ayto. de Irun (15% F):	38.440,07	m ² [t]uc
I. Edificabilidad total tras cesión (F-H):	217.827,08	m ² [t]uc
J. Edificabilidad media tras cesión (I/C):	1,9200	m ² [t]uc/m ²
K. Edificabilidad a asignar a cada propietario por suelo aportado	DxJ	
CARGAS DE URBANIZACIÓN		
L. Coste total de urbanización imputable a la Unidad de Ejecución:	34.263.061,04	€
M. Carga de urbanización imputable a la unidad de edificabilidad característica: (L/I):	157,29	€/m ² [t]uc
N. Carga de urbanización imputable a cada propietario:	LxE	
VALORES RESIDUALES		
O. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica urbanizada:	282,27	€/m ² [t]uc
P. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica sin urbanizar (O-M):	124,98	€/m ² [t]uc
Q. Reducción porcentual del valor residual de la unidad de edificabilidad por ejecución de cargas de urbanización (1-(P/O))	55,72%	
R. Valor residual del suelo aportado que participa en la ejecución (P*J):	239,96	€/m ²
S. Media ponderada tasa libre de riesgo + prima de riesgo:	13,15%	
T. Dedución de la tasa l.r. / prima de riesgo por unidad de edificabilidad característica (M*S):	20,69	€/m ² [t]uc
U. Valor residual de la unidad de edificabilidad característica que no participa en la ejecución (P-T):	104,29	€/m ² [t]uc
V. Valor residual a indemnizar por el suelo aportado que no participa en la ejecución (U*J):	200,24	€/m ²

17. REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN SOBRE LOS DIFERENTES PRODUCTOS INMOBILIARIOS

USOS	REPERCUSIÓN CARGAS URBANIZACIÓN POR TIPO DE LOCAL			
	Repercusión unitaria €/m ² [t]luc	Rep. por local €/viv-local-plz.	Valor de venta €	Rep. por local %
Vivienda (PO):				
Viv.(85,00 m ² [t])		13.370,06	119.966,10	11,14%
Trastero (13,50 m ² [u])		936,01	8.398,35	11,15%
Plz. Garaje (30,00 m ² [u])		2.080,02	18.663,01	11,15%
Total Viv. (PO)		16.386,08	147.027,45	11,14%
Vivienda (PL):				
Viv.(85,00 m ² [t])		51.671,25	275.965,89	18,72%
Trastero (13,50 m ² [u])		1.048,61	11.818,18	8,87%
Plz. Garaje (30,00 m ² [u])		2.330,24	27.575,76	8,45%
Total Viv. (PL)		55.050,10	315.359,83	17,46%
Local comercial				
Local (100,00 m ² [t])		46.737,00	194.799,45	23,99%
Almacen(50,00 m ² [t])		3.698,79	39.393,94	9,39%
Plz. Garaje (30,00 m ² [u])		2.330,24	27.575,76	8,45%
Total Loc. Com.	157,29	52.766,02	261.769,15	20,16%

18. VALORES DE VENTA RESULTANTES. DESGLOSE

PARCELAS		DESGLOSE VALOR EN VENTA							VENTAS				
	Edificabilidad ponderada	Valor residual del suelo aportado	Cesiones gratuitas Ayto.	Cargas urbaniz.	Tasa I.r. + prima riesgo (Benef. partic. urb.)	Valor residual total suelo urbanizado	Costes de construcción	Costes y beneficios de promoción inmobiliaria	Total	Vivienda	Locales / Terciario	Garajes	Total
	m ² (t)uc	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
V.P.O.													
RV.1	3.634,85	379.082,84		571.743,09	75.195,01	1.026.020,94	2.638.320,53	1.465.736,59	5.130.078,05	4.078.847,24		1.051.230,81	5.130.078,05
RV.2	4.169,00	434.789,75		655.761,77	86.245,06	1.176.796,58	3.026.026,55	1.681.129,25	5.883.952,38	4.678.677,72		1.205.274,67	5.883.952,38
RV.3	20.264,90		5.720.236,50			5.720.236,50	14.356.192,14	8.030.571,45	28.107.000,09	21.713.863,25	428.558,79	5.964.578,05	28.107.000,09
RV.4.a	21.948,80	393.555,90	5.130.364,54	593.571,75	78.065,90	6.195.558,09	14.030.567,99	8.090.450,43	28.316.576,51	18.834.676,96	2.308.373,48	7.173.526,07	28.316.576,51
RV.4.b	5.230,37	545.481,73		822.710,44	108.201,96	1.476.394,14	2.755.447,57	1.692.736,68	5.924.578,39	4.660.329,96	1.264.248,43		5.924.578,39
RV.5	27.370,42	2.854.492,35		4.305.223,29	566.218,18	7.725.933,81	17.696.350,60	10.168.913,76	35.591.198,17	25.912.676,58	2.635.636,56	7.042.885,03	35.591.198,17
RV.6	28.680,33	2.991.105,22		4.511.266,56	593.316,76	8.095.688,54	18.797.916,23	10.757.441,91	37.651.046,68	27.712.168,01	2.452.525,08	7.486.353,59	37.651.046,68
Total V.P.O.	111.298,67	7.598.507,79	10.850.601,04	11.460.276,90	1.507.242,87	31.416.628,60	73.300.821,60	41.886.980,08	146.604.430,28	107.591.239,73	9.089.342,34	29.923.848,21	146.604.430,28
V.L.													
RV.7	5.472,10	570.691,64		860.732,71	113.202,61	1.544.626,96	1.718.639,42	1.305.306,55	4.568.572,93	4.139.488,31		429.084,62	4.568.572,93
RV.8	15.747,95	1.642.372,16		2.477.070,53	325.781,56	4.445.224,25	4.605.548,69	3.620.309,18	12.671.082,12	9.934.771,95	1.753.195,05	983.115,12	12.671.082,12
RV.9	15.747,95	1.642.372,16		2.477.070,53	325.781,56	4.445.224,25	4.605.548,69	3.620.309,18	12.671.082,12	9.934.771,95	1.753.195,05	983.115,12	12.671.082,12
RV.10	19.566,44	2.040.606,57		3.077.698,55	404.775,49	5.523.080,61	5.896.037,79	4.567.647,36	15.986.765,76	13.246.362,60	1.250.612,47	1.489.790,69	15.986.765,76
RV.11	41.461,91	4.324.111,08		6.521.742,39	857.732,30	11.703.585,77	5.396.779,65	2.522.722,45	8.829.528,57	1.800.242,36	3.921.312,93	3.107.973,27	8.829.528,57
RV.12	27.909,15	2.910.677,56		4.389.963,36	577.363,10	7.878.004,01	8.308.129,94	6.474.453,58	22.660.587,53	18.489.714,46	2.365.975,68	1.804.897,39	22.660.587,53
Total V.L.	125.905,51	13.130.831,17		19.804.278,06	2.604.636,62	35.539.745,85	19.737.124,88	22.110.748,29	77.387.619,02	57.545.351,64	11.044.291,18	8.797.976,21	77.387.619,02
T.C.													
TC.13	19.062,97	1.988.099,59		2.998.506,07	394.360,18	5.380.965,84	6.904.402,74	4.914.147,43	17.199.516,01		14.688.000,00	2.511.516,01	17.199.516,01
TOTAL U.E.	256.267,15	22.717.438,54	10.850.601,04	34.263.061,04	4.506.239,67	72.337.340,29	99.942.349,22	68.911.875,80	241.191.565,31	165.136.591,37	34.821.633,51	41.233.340,43	241.191.565,31

Donostia / San Sebastián, marzo de 2.012

Fdo.: Por **FDLEON arq+urb**
Francisco de León, Arqto.