

MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL (ABRIL/2022).

ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO (MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA) DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE VERA, CON RELACIÓN AL DESARROLLO CLASIFICACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 19 (JUNIO/2018).

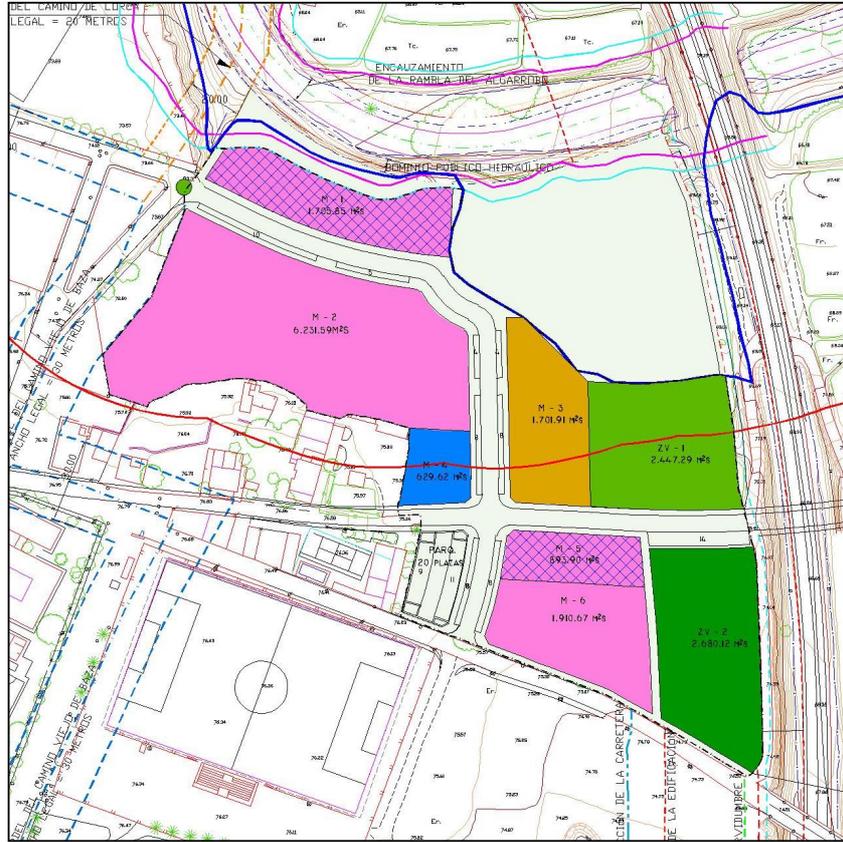
PEDRO JOSE LOPEZ SOLER (1 de 1)
Secretario General
Fecha Firma: 16/05/2022
HASH: 99653fbb2019398676ab0c0bce63c1f

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 6J72MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 63



Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 1/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ÍNDICE.

1. **INTRODUCCIÓN GENERAL. LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS FINANCIEROS EN LA LOUA.** 2

2. **LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD EN RELACIÓN A LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.** 5

 2.1. Los Informes de Sostenibilidad Económica..... 6

 2.2. Conclusiones Comparativas. 7

3. **CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.** 7

 3.1. Consideraciones Iniciales. 7

 3.2. Identificación de los Ingresos de una Actuación de Transformación Urbanística..... 9

 3.3. Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística..... 10

 3.4. Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica de una Actuación de Transformación Urbanística. 12

4. **ANÁLISIS DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU DE VERA.** 16

5. **ESTUDIOS DE MERCADO PARA OBTENER EL VALOR EN VENTA, EL VRS Y EL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE CADA UNO DE LOS USOS A IMPLANTAR EN LA ACTUACIÓN.** 17

 5.1. Estudio de Mercado para el Uso Residencial..... 17

 5.2. Estudio de Mercado para el Uso Comercial..... 18

 5.3. Determinación de los Coeficientes de Ponderación y del Aprovechamiento Total de la Actuación. 19

6. **CÓMPUTO DEL VALOR INICIAL O DE ORIGEN DE LOS SUELOS.** 21

 6.1. Valor Del Suelo Rústico. 21

7. **CONCLUSIONES.**..... 22

ANEXO.- ESTUDIO DE MERCADO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU

2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO




Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 2/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

1. INTRODUCCIÓN GENERAL. LOS ESTUDIOS ECONÓMICOS FINANCIEROS EN LA LOUA.

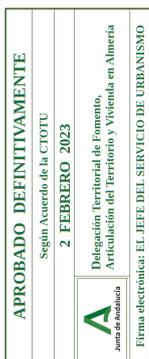
1.0. Procede señalar previamente en este Apartado lo establecido en el **Apartado 1, “Antecedentes Administrativos Inmediatos”** de la Memoria del Documento de **Modificación No Sustancial de la Modificación Puntual del PGOU Nº 18 de Vera**, en el que se explica el cambio de denominación de la clase de suelo que se atribuye a la Unidad de Actuación 19, de Urbano No Consolidado (en adelante SUNC) a la de Urbanizable Sectorizado (en adelante SUBLE) y al que **este Apartado se remite en aras de evitar reiteraciones impropias.**

1.1. El artículo 19 de la LOUA, en su apartado 1.a).3ª, establece la obligación de realizar un **Estudio Económico Financiero** con la finalidad formular “una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan en función de los agentes inversores previstos”.

Por otro lado, el artículo 22.5 del Texto Refundido, 7/2015, de la Ley de Suelo Estatal establece una cierta “actualización” del contenido de los tradicionales Estudios Económico Financieros (en adelante EEFF) mediante su sustitución por unos innovadores instrumentos Jurídico – Económicos denominados, en este caso, **Memorias de Viabilidad Económica que viene a sustituir los anteriores EEFF** por unos documentos más concretos que permiten vislumbrar, con mayor lucidez, las implicaciones y viabilidad económica de las Actuaciones de Transformación Urbanística.

Procede, por tanto, formular la Memoria de Viabilidad Económica correspondiente a esta Modificación de Plan.

1.2. La constitución de las **Memorias de Viabilidad Económica (en adelante MVE)** comporta una trascendental innovación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley estatal 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L-3R) y en el artículo 22-5 del nuevo **Texto Refundido de la Ley de Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015**, de 30 de Octubre (en adelante **TRLS/15**), regulación que ya ha sido recogida, si bien de manera un tanto escueta, como veremos más adelante, en **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de**



Cód. Validación: 6J2M7KYTAQ4SFC5F93EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

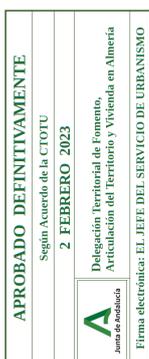
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 3/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Andalucía (LISTA), y cuya formulación resulta obligada como un nuevo documento jurídico-económico que debe acompañar, con carácter preceptivo, a todas aquellas determinaciones jurídico-urbanísticas que se exponen en el Planeamiento General y comporten una alteración del aprovechamiento establecido en el planeamiento anterior, tal como establece el artículo 24-1 en relación al artículo 22-5 del TRLS/15, aplicable a aquellas eventuales Actuaciones de Transformación en el suelo Urbano que se susciten, tanto sean de Rehabilitación como de Regeneración o Renovación urbana.

Obviamente, la aplicabilidad señalada unilateralmente a las Actuaciones de Transformación localizadas en suelo Urbano es una limitación derivada de que su regulación se introdujo en la L-3R, cuyo destino se dirigía de manera exclusiva a la gestión en la Ciudad Consolidada.

Por coherencia jurídica, deberán aplicarse las MVEs, además de **en la redacción del Plan General, también a las eventuales Modificaciones puntuales** que ulteriormente pudieran producirse, siempre que, obviamente, propongan alterar el aprovechamiento que ya tuviera establecido el Plan vigente. Asimismo, también deberá formularse para **“actualizar” y contemplar los usos pormenorizados atribuidos cuando se ejecuten** las Actuaciones concretas.

De lo expuesto se deduce que la finalidad primaria de las MVEs consiste en la **justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo**, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística, sea esta una **Actuación de Dotación** como cualquiera otra del resto de **Actuaciones de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15)**, enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto, si bien, complementariamente, también permite desvelar las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores que en el desarrollo de la Actuación pudieran intervenir, tales como la Administración actuante (normalmente el Ayuntamiento) y, en el caso de pasividad por parte de la propiedad, en el promotor-empresario no propietario, sea este público o privado.



Cód. Validación: 6J72MTKYTAQA4SFC5F93EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 4/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Obviamente, la determinación de la Viabilidad Económica deberá llevarse a cabo para las dos situaciones básicas objeto de la Actuación Transformación Urbanística, es decir, **para la situación originaria que se pretende alterar y para la situación final derivada de la propuesta definitiva**, análisis económicos que habrán de determinarse en función de los parámetros urbanísticos esenciales atribuidos (edificabilidad y uso urbanístico) y las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el nuevo planeamiento con respecto a la situación originaria anterior, como son las cesiones de suelo público para dotaciones e infraestructuras, tanto de Sistemas Locales como, en su caso, de Sistemas Generales, así como del porcentaje de aprovechamiento público que le corresponde al Ayuntamiento en función de las plusvalías generadas tras la alteración planteada.

Para su conocimiento preciso, procede transcribir, a continuación, el contenido del **artículo 22-5 del TRLS/15**:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 6J2M7KYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 63



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 5/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

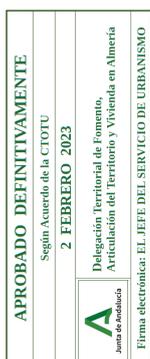
correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.



2. LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD EN RELACIÓN A LOS INFORMES DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Antes de continuar con el contenido jurídico-urbanístico de las MVEs, conviene señalar las diferencias y desiguales finalidades que existen entre las MVEs y los Informes de Sostenibilidad Económica.



Cód. Validación: 6J72MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 6/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

2.1. Los Informes de Sostenibilidad Económica.

La regulación de los Informes de Sostenibilidad Económica (en adelante ISEs) aparecen por primera vez en el SUE en la Ley de Suelo 8/2007 y finalmente se recoge en el **artículo 22-4 del TRLS/15**.

La finalidad de los ISEs no es otra que la de analizar el impacto que en las Haciendas públicas producirá la implantación y el mantenimiento de las dotaciones, infraestructuras y servicios que la Administración recibe en los procesos de desarrollo del Plan.

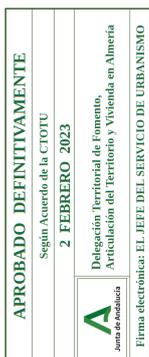
Es decir, el Ayuntamiento deberá evaluar:

1º). El Gasto público que le va a ocasionar el mantenimiento y conservación de los viales, jardines, equipamientos y resto de servicios urbanos generados en los procesos de producción de ciudad (y que normalmente recibirá gratuitamente sobre la base de la aplicación del principio básico de Reparto de Cargas y Beneficios), y

2º). Compararlos con los Ingresos tributarios que ese proceso le va a suscitar (IBI, IAE etc.) con la finalidad básica de garantizar un equilibrio presupuestario razonable que no comprometa el futuro de la Hacienda pública correspondiente, fundamentalmente la municipal.

Adicionalmente, los ISEs presentan una aplicación práctica de gran relevancia: la forma más ortodoxa de garantizar el equilibrio presupuestario señalado será la de acomodar la dimensión y potencialidad edificatoria de las Actuaciones Urbanizadoras a la capacidad de absorción por el mercado de los productos inmobiliarios finales integrados en ellas, tal como se establece en el **artículo 22.4 del TRLS/15**.

En concreto, el instrumento trata de evitar la generación de sobreofertas de suelo urbanizado sin edificar, tal como lamentablemente ha ocurrido tras la explosión de la burbuja (“ciudades fantasmas”) y cuyo mantenimiento y conservación suponen una carga insostenible para las Haciendas Locales. Es decir, al fin se podrá programar con la lucidez y también desde la aplicación obligada del principio de prudencia que ofrecen unas expectativas razonables y acotadas del mercado, el desarrollo de las previsiones del planeamiento y se dejará de “actuar a ciegas”, tal como normalmente se ha venido



Cód. Validación: 6J2MTKYTAQ4SFC5F3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 7/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

operando, con las lamentables consecuencias derivadas de las sobreofertas de suelo urbanizado ya señaladas¹.

2.2. Conclusiones Comparativas.

De lo expuesto en el apartado anterior, se pone de manifiesto las diferencias básicas existentes entre los dos Estudios Económicos que integran el Documento de Plan General y que a continuación se exponen resumidamente:

Los ISEs atienden al deseable equilibrio presupuestario que deberá producirse entre los Gastos necesarios para el mantenimiento y conservación de dotaciones e infraestructuras públicas y los Ingresos tributarios que las actuaciones urbanizadoras generan a la Hacienda municipal y, **las MVEs** atienden a la rentabilidad económica, fundamentalmente privada, que generan las nuevas Actuaciones de Transformación Urbanística (actuaciones de reclasificación o de recalificación de suelo).

3. CONTENIDO JURÍDICO-ECONÓMICO DE LAS MEMORIAS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

3.1. Consideraciones Iniciales.

Como única Consideración, resulta razonable **identificar las Actuaciones de Transformación Urbanística** sobre las que procede la aplicación de las MVEs.

En este sentido, se consideran Actuaciones de Transformación Urbanística aquellas Actuaciones Integradas o Aisladas que comportan la alteración del aprovechamiento urbanístico originario establecido por el planeamiento anterior a unos suelos integrados bien en un ámbito espacial concreto de carácter “multi-parcelario” (“Actuaciones Integradas” delimitadas como **Unidades de Actuación en el suelo Urbano** o como

¹ Para mayor conocimiento de este tema, ver “Comentarios al Texto Refundido 2/2008 de la Ley de Suelo” escrito por Luciano Parejo Alfonso y Gerardo Roger Fernández con Estudio Previo de Marcos Vaquer Caballería, editado por IUSTEL, año 2014.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 6J2MTKYTAQA4SFC5F93EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 8/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

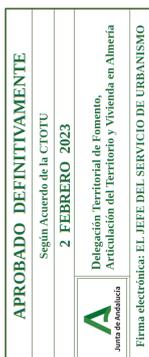
Sectores de planeamiento parcial en el Urbanizable), o bien a una parcela o parcelas aisladas identificadas específicamente en suelo Urbano (“Actuaciones Aisladas” sometidas al régimen jurídico-urbanístico correspondiente a las **Actuaciones de Dotación o Actuaciones de Mejora Urbana** en terminología de la LISTA) tras el otorgamiento de un aprovechamiento adicional atribuido a las parcelas, bien por la nueva ordenación que comporta esta redacción del Plan, bien en una Modificación del mismo que ulteriormente pudiera producirse.

Obviamente, las alteraciones de aprovechamiento anteriormente señaladas se materializarán preceptivamente mediante la aplicación de los instrumentos de equidistribución correspondientes, es decir, a través de la Reparcelación Continua y Sistemática para las “actuaciones integradas” o, en su caso, mediante la aplicación de la reparcelación Discontinua y Asistemática para las “Actuaciones Aisladas”, constituyéndose, en ambos casos, como técnicas reparcelatorias que posibilitan el justo Reparto de Cargas y Beneficios entre los propietarios afectados, procedimiento básico y fundamental que comporta el Sistema Urbanístico Español (en adelante SUE).

Finalmente, y como resulta preceptivo, procede realizar la MVE tanto a la situación originaria de la que se parte, como a la correspondiente a la alteración de aprovechamiento que se propone y, tras su comparación, adoptar la decisión oportuna en relación a su aprobación².

En cualquier caso y como resulta normal en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la **Viabilidad Económica de una Actuación** (en este caso de las dos situaciones, la originaria y la definitiva) deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que **los Ingresos derivados de la Venta del producto inmobiliario final** (identificado por el Valor de Repercusión de Suelo, en €/m², derivado bien del desarrollo de Actuaciones Urbanizadoras o de las Actuaciones de Dotación o Actuaciones de Mejora Urbana),

² Para mayor conocimiento sobre el tema, ver “Modelos de Gestión en Suelo Urbano” escrito por Gerardo Roger Fernández y editado por Wolters Kluwer, 2017.



Cód. Validación: 6J2M7TKYTAQA4SFC5FP3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 9/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

resulten ser superiores a los Costes de Producción. Es decir, deberán cumplir la siguiente ecuación básica:

$$\text{Ingresos} > \text{Costes}$$

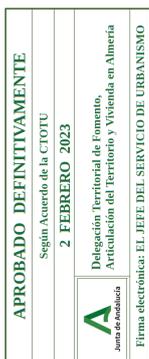
Procede, por tanto, determinar el contenido específico de cada una de sendas variables económicas, Ingresos y Costes.

3.2. Identificación de los Ingresos de una Actuación de Transformación Urbanística.

Los Ingresos correspondientes a una Actuación de Transformación Urbanística son los procedentes de la **enajenación de los productos finales resultantes del proceso de equidistribución pertinente**, es decir del Reparto de Cargas y Beneficios derivados de la venta de los “pisos” construidos en las Actuaciones de Dotación (**artículo 7-1-b) del TRLS/15**) o de los solares resultantes de las Actuaciones Urbanizadoras (**artículo 7-1-a) del TRLS/15**).

En este sentido, los Ingresos, es decir, el Valor en Venta de los productos, vendrán determinados por la identificación de **los Valores de Repercusión del Suelo (en adelante VRS)**, medidos en €/m²t, correspondientes a cada uno de los usos atribuidos a la Actuación Urbanizadora o a la Actuación de Dotación o Actuaciones de Mejora Urbana que se estén analizando y calculados, como resulta pertinente, mediante la formulación de un **Estudio de Mercado** para los productos de renta libre (Viviendas libres, Oficinas, Comercios etc.) y por la constatación del precio tasado administrativamente para el caso de las Viviendas de Protección Pública (VPP).

Una vez identificados los VRS correspondiente a cada Uso “i” presente en la Actuación (VRS_i, en €/m²t), para determinar los Ingresos generados por la Actuación derivados del Valor en Venta de las parcelas edificables correspondientes a los usos en ella integradas (en adelante VV, en €), procederá sumar los productos correspondientes a cada uno de los VRS_i por las superficies edificables atribuidas a cada Uso, E_i (en m²t), de acuerdo a la siguiente expresión:



Cód. Validación: 6J2MTKYTAQA4SFC5F93EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 10/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

$$VV (\text{€}) = \sum VRSi (\text{€/m}^2) \times Ei (\text{m}^2t)$$

3.3. Identificación de los Costes de Producción de una Actuación de Transformación Urbanística.

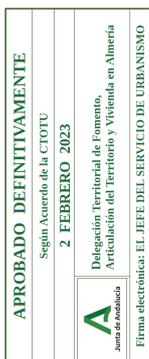
Los Costes de Producción de las Actuaciones de Transformación Urbanística no son otros que aquellos que se derivan de **la satisfacción de las Cargas y Deberes de la promoción inmobiliaria** establecidos en la legislación estatal (**artículos 18 del TRLS/15**), pormenorizados en el planeamiento, costes necesarios para la generación del suelo edificable resultante del proceso de equidistribución correspondiente y que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la Actuación.

En este sentido, los **Costes de Producción correspondientes a las Actuaciones Integradas**, bajo la denominación tradicional de Cargas (o Gastos) de Urbanización, se constituyen en parte como **cesiones a la Administración de suelo**, originariamente privado, **con destino al uso dotacional público**, que debe entregarse **totalmente urbanizado**, con destino a Sistemas Generales y Locales, complementadas con el deber establecido como cesión de **suelo, también Urbanizado**, en el que pueda materializarse el **porcentaje de aprovechamiento público** que como **participación pública en las plusvalías** generadas por la Actuación.

Asimismo, con relación a los **Costes de Producción correspondientes a las Actuaciones Aisladas constituidas en régimen de Actuaciones de Dotación (o Actuaciones de Mejora Urbana)**, el TRLS/15 recoge las Cargas de Urbanización relativas a las cesiones de suelo dotacional público y al porcentaje de aprovechamiento público en su **artículo 18**, debiendo aplicarse en estos casos, exclusivamente **al incremento de aprovechamiento** sobre el atribuido por el planeamiento anterior.

Normalmente, la totalidad de los **Costes de Producción (CP)** responden a la suma de **cinco factores** (como máximo) de acuerdo a la siguiente expresión:

$$CP = CC + GG + GF + BE + IN$$



Cód. Validación: 6J72MTKYTAQA4SFC5F93EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 11/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

, correspondiendo las siglas a los siguientes factores:

- **CC.- Costes derivados de la Ejecución por Contrata** de las Obras de Edificación/Rehabilitación o de los costes de ejecución Urbanizadora para las Actuaciones Integradas de Urbanización (viarío, instalaciones de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, ajardinamiento, etc.).

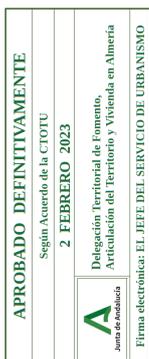
Obviamente, su cuantificación concreta se determinará, con exactitud, cuando se ejecuten dichas Actuaciones, mediante la elaboración de un Proyecto de Edificación/Rehabilitación para las Actuaciones Aisladas o en la de un Proyecto de Urbanización para las Actuaciones Integradas de Urbanización.

- **GG.- Gastos Generales**, desagregados normalmente en Gastos Técnicos y Jurídicos derivados de los Honorarios profesionales, Tasas, etc., y Gastos de Promoción y Gestión.

Asimismo, también deben considerarse los **Gastos Financieros (GF)**, gastos derivados de las operaciones crediticias, “no constructivas”, que comporta la financiación externa (bancaria) del desarrollo de la Actuación.

- **BE.- Beneficio Empresarial** derivada de la promoción de la Actuación de Transformación Urbanística por la gestión que comporta el desarrollo y ejecución de la misma y que corresponde en las Actuaciones de Urbanización bien a la propiedad mayoritaria (Junta de Compensación), al Urbanizador seleccionado concursalmente, así como en las Actuaciones Aisladas el Edificador o Rehabilitador, público o privado.

Como cuantificación agregada de los factores anteriores, los Gastos Generales, Financieros y Beneficio del Promotor, en la realización de los análisis económicos normalizados, se suele aplicar el **coeficiente 1,40 de la Normativa Catastral** (Norma Técnica 16 del Real Decreto 1.020/1.993) que, sin perjuicio de las salvedades que realiza el **artículo 22.2 del RVLS** con relación a la variabilidad que puede adoptar su cuantificación concreta (horquilla 1,20-1,50), establece que el precio del producto final (VV) resulta de incrementar en un 40% el conjunto de componentes de su producción,



Cód. Validación: 6J2MTKYTAQA4SFC5F3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 63



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 12/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Valor del Suelo (VS) y Valor de la Ejecución (VC, de Urbanización y/o Edificación), según la conocida expresión:

$$VV = 1,4 \times (VS + VC)$$

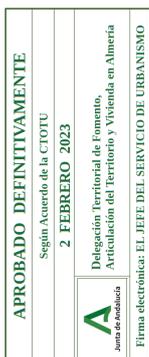
- **IN.-** Eventuales **Indemnizaciones** derivadas de la supresión de Usos o Actividades preexistentes, lícitamente realizadas, que resulten incompatibles con la nueva Ordenación, o de la aplicación del Derecho al Reallojo.

3.4. Condiciones Básicas para la Determinación de la Viabilidad Económica de una Actuación de Transformación Urbanística.

Una vez cuantificados los Costes de Producción y conocido el Valor en Venta de los productos finales deducidos de los señalados parámetros básicos y, en consecuencia, el Valor de Repercusión del Suelo correspondiente a las dos situaciones, la originaria y la propuesta que la modifica, podrá considerarse viable la operación de Transformación Urbanística en los términos determinantes que conforman la elaboración de la MVE, bien en la fase de redacción del Plan General, bien en la fase de ejecución de las Actuaciones de Transformación Urbanística, si se producen las **cuatro Condiciones de Viabilidad siguientes**:

1ª Condición.- Cumplimiento coherente de las previsiones originarias y propuestas del Planeamiento referentes, sobre todo, a la ejecución en plazo y al cumplimiento de las condiciones básicas que finalmente se establezcan para su desarrollo, **determinación primigenia y constituyente de legalidad** que resulta básica para definir la viabilidad de cualesquiera Actuaciones de Transformación.

2ª Condición.- Establecimiento de un Beneficio Empresarial (BE) razonable para cada una de las situaciones (la originaria y la final) en concepto de Retribución a la promoción de la Actuación. Con la finalidad de determinar un valor objetivo medio y



Cód. Validación: 6J2M7KYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 13/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

adecuado a la evolución del mercado que evite la indeseable discrecionalidad que se produciría en su fijación casuística y subjetiva, resulta justificado y conveniente su establecimiento de manera análoga al criterio básico regulado en el artículo 22-3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante RVLS), Beneficio cuantificado por la aplicación a los Costes de Producción de la Actuación (CP) de la suma de los dos factores siguientes:

1.- la **Tasa Libre de Riesgo (TLR)**, así definida en el artículo 22.3 del RVLS como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años, y

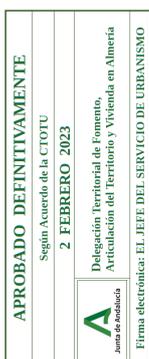
2.- la **Prima de Riesgo (PR)**, así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

Es decir, la cuantificación del BE se determina de acuerdo a la siguiente expresión:

$$BE = (TLR + PR) \times CP$$

3ª Condición.- Generación en el desarrollo de la Actuación de Transformación Urbanística de un excedente de valor suficiente y razonable como **Retribución a la Propiedad (VS)** determinado como la diferencia entre la situación originaria y la definitiva, y que para cada una de ellas representa al **“Valor Residual del Suelo”** derivado de la operación de Transformación Urbanística, valor que se ocasiona por la diferencia entre los Ingresos (Valor en Venta, VV, de los suelos edificables generados en cada una de las situaciones) y los Costes de Producción de las mismas (CP) y que representa ser un valor derivado de la aportación de los terrenos a la Actuación de Transformación una vez satisfechas las Cargas y Deberes legales que conlleva cada una de las dos situaciones. Es decir, tras la cesión de los suelos urbanizados para infraestructuras y dotaciones públicas y la correspondiente para materializar el porcentaje de aprovechamiento público y que se determina según la siguiente expresión:

$$VV - CP = VS.$$



Cód. Validación: 6J72MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 14/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

, fórmula que no es otra que la clásica definitoria de la **Metodología Residual**, siendo VS el Valor del Suelo aportado en cada situación.

4ª Condición.- Identificación de un valor VS definible como “**Umbral mínimo de Viabilidad**” que responda al concepto de rentabilidad que garantice “*el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares*”, tal como se establece el **artículo 22.5.c) del TRLS/15** y que se determina como la diferencia de valores entre la situación originaria y la definitiva, cantidad que viene a compensar a la propiedad el valor que comporta la aportación de sus terrenos a la Actuación de Transformación planteada.

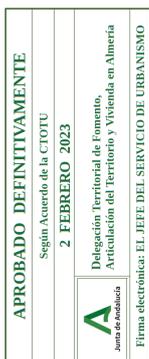
En este sentido, la determinación de ese Valor del Suelo, VS, traerá causa de las **dos situaciones iniciales básicas** en las que pudiera encontrarse la Actuación de Transformación Urbanística, en función de la clasificación del suelo de la que se parte, es decir:

1ª Situación.- la que pudiera derivarse de las **Actuaciones de Nueva Urbanización**, es decir, del paso de un suelo **No Urbanizable** en origen a un nuevo suelo Urbanizado, tras el desarrollo del suelo **Urbanizable** correspondiente, y

2ª Situación.- la que trajera causa de la **modificación de un ámbito ya Urbanizado (suelo Urbano)** al que a través de la definición de una nueva Actuación de Transformación (una Unidad de Ejecución o una Actuación Aislada en suelo Urbano) se le incrementara el aprovechamiento atribuido a la situación originaria por el planeamiento vigente, y ello con la finalidad lógica de mejorar su rentabilidad (**nadie promovería una alteración del planeamiento para “empeorar” su situación originaria**).

Obviamente, lo que se busca es optimizar, de manera justificada, su Viabilidad Económica a través del establecimiento bien de una Actuación de Renovación o de Regeneración urbanas mediante el desarrollo de Actuaciones Integradas, o bien de una Actuación de Dotación o de Mejora Urbana desarrollable en régimen de Actuación Aislada.

- **Para el primer caso**, parece justo y adecuado estimar **como valor del suelo determinante del “Umbral mínimo de Viabilidad” (UmV)** el correspondiente al **Justiprecio de Expropiación del Urbanizable**, es decir, el Valor del No Urbanizable



Cód. Validación: 6J2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 15/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

corregido con los Factores de Localización (VNU), incrementado en la Facultad de Participar y del 5% de afección:

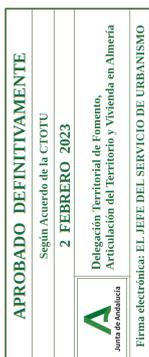
$$UmV = (VNU + FP) \times 1,05$$

, pudiendo acudir como referencia a la **Encuesta de Precios de la Tierra del Ministerio o de la Consejería de Agricultura** que mide la evolución del nivel de precios de las clases de tierras agrarias más significativas.

- **Para el segundo caso (suelo Urbano)**, el valor mínimo del suelo o **“Umbral mínimo de Viabilidad”** que le correspondería a la propiedad afectada como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de la Actuación de Transformación Urbanística (UmV), resulta razonable establecerlo como la **suma del Valor Residual del Suelo derivado de la situación del Urbanizado de origen** que se altera (VSO), es decir, el originario presuntamente no viable que incentiva la promoción de la nueva Actuación de Transformación Urbanística, **incrementado** en un diferencial equivalente a la retribución (al beneficio) de la Promoción (BE) correspondiente a la situación final propuesta (la que se pretende ejecutar) determinado **de acuerdo a lo establecido en la Condición 2ª anterior** (aplicación al PC correspondiente a la situación final la suma de TLR+PR).

Finalmente, a esa cantidad **habría que sumar**, lógicamente, **los costes derivados de las eventuales Indemnizaciones (IN)** que hubiera que abonar a la propiedad por hacer frente a la supresión, en su caso, de los usos o actividades preexistentes (demoliciones, traslados, ceses de actividad etc.) para determinar el UmV, Valor mínimo del Suelo “neto” que le correspondería a la propiedad derivado de la nueva Actuación, según la siguiente expresión:

$$UmV = [VSO + (TLR + PR) \times VC] + IN.$$



Cód. Validación: 6J72MTKYTAQA4SFC5F93EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

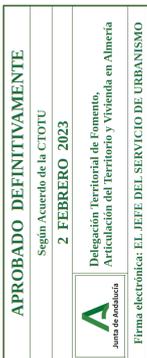
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 16/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

En resumen, el UmV viene a significar una **rentabilidad mínima “razonablemente adecuada y justificada”** para posibilitar la factibilidad del desarrollo de la propuesta final de la Actuación y, en consecuencia, incentivar su ejecución por la iniciativa privada.

4. ANÁLISIS DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA PROPUESTA EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 18 DEL PGOU DE VERA.

En la Memoria Justificativa de la Modificación del PGOU de la U.A.-Rambla del Algarrobo se incorpora la siguiente Tabla de Parámetros Urbanísticos:

Superficie Total de la UA	23.824,05m ² s
Índice de Edificabilidad Bruta	0,60 m ² t/m ² s
Edificabilidad Total de la UA	14.294,43 m ² t
Total Edificabilidad Uso Residencial	13.422,00 m ² t
- Edif. Viviendas Promoción Libre	9.395,40 m ² t
- Edif. Viviendas Protección Pública	4.026,60 m ² t
Densidad Máxima de Viviendas	75 Viv./Ha
Número Total de Viviendas	178
- Nº de Viviendas de Promoción Libre	125
- Nº de Viviendas de Protección Pública	53
Nº Máximo de Alturas de la Edificación	4 Plantas (PL. Baja+3)
Total Edificabilidad Uso Terciario	872,43 m ² t
RESERVA MÍNIMA DE DOTACIONES PÚBLICAS:	
Sistema General de Espacios Libres	2.680,12 m ² s
Sistema Local Zonas Verdes Públicas	2.447,29 m ² s
Sistema Local Equipamientos	1.701,91 m ² s
Nº Plazas de Aparcamiento	89plazas



Cód. Validación: 6J2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 63



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 17/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Los datos expuestos en la anterior Tabla resultan suficientes para el análisis que desarrolla la presente MVE.

5. ESTUDIOS DE MERCADO PARA OBTENER EL VALOR EN VENTA, EL VRS Y EL COEFICIENTE DE PONDERACIÓN DE CADA UNO DE LOS USOS A IMPLANTAR EN LA ACTUACIÓN.

Procede, ahora, determinar el VRS de los Productos inmobiliarios a implantar en las diferentes Actuaciones Urbanizadoras.

5.1. Estudio de Mercado para el Uso Residencial.

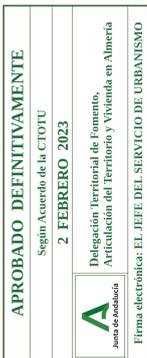
Procedente realizar un Estudio de Mercado para el Uso Residencial Plurifamiliar con testigos Inmobiliarios próximos al ámbito (ver Anexo de Estudio de Mercado).

Consecuentemente, se ha procedido a la selección de muestras del Uso Residencial Plurifamiliar en localizaciones ubicadas a no más de 8 km. del centro del Municipio de Vera.

De la identificación de las muestras comparables y de su homogeneización mediante la aplicación de los Coeficientes por Antigüedad y estado de Conservación (extraídos de la Tabla de Ross Heidecke incluida en el RVLS), cabe deducir los siguientes Valores en Venta Medios aplicables al Uso Vivienda Plurifamiliar (se adjunta Anexo de Análisis de las muestras de Mercado):

Rª	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2022	€/m² CCC	ANTIGÜEDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	CC+BI+GG	€/m2t	AJUSTE VC	Vvm2t Corregido		
1	Ci. Carlos V, 1	98,00	112.000,00	1.142,86	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.355,65 €
2	Ci. Lavanderas, 6	74,00	94.000,00	1.270,27	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.483,06 €
3	Ci. Juan cuadrado, 18	53,00	53.000,00	1.000,00	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.212,79 €
4	Ci. Ing. José Moreno Jorge, 14	38,00	55.100,00	1.450,00	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.662,79 €
5	Ci. Cuatro Caños, 1	88,00	101.100,00	1.148,86	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.361,66 €
6	Av. Baña, 2	90,00	83.000,00	922,22	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.135,02 €
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)				1.155,70 €								1.368,50 €

Valor en Venta = 1.368,50 €/m²t



Cód. Validación: 6J2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 63



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 18/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Para la aplicación de la Fórmula que determina el Valor Residual del Suelo (VRS) regulada en el Artículo 22 del Reglamento de Valoraciones (ver apartado 3.3 anterior), se requiere conocer los Costes de Producción implicados en la obtención del Producto Inmobiliarios (Vc).

Para ello, se recurre a la Base de Precios de la Construcción del Software de la Empresa CYPE, que parametriza según localización y estado del Mercado Inmobiliario, los Costes recogidos por los diferentes Colegios Profesionales de Arquitectos y Aparejadores.

Dicho Coste, como se mencionó anteriormente, debe ser incrementado por el Beneficio Empresarial y los Gastos Generales del Constructor, así como por todos los Gastos implicados en la producción inmobiliaria.

A continuación, se transcribe los resultados de Coste de Ejecución Material para la Viviendas Plurifamiliares en el municipio de Vera:

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES

Plurifamiliares en bloque aislado (menos de 16 viviendas)	568,10€ m ²	727,16€ m ²	994,17€ m ²
Plurifamiliares en bloque aislado (16 a 40 viviendas)	528,89€ m ²	661,12€ m ²	914,98€ m ²

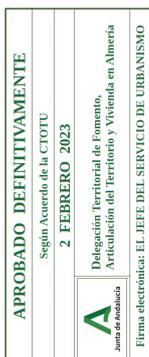
De la Aplicación del Valor de Venta obtenido en el Estudio de Mercado y de los Costes de Construcción antes determinados a la Fórmula que regula el VRS, se obtiene:

$$\text{VRS Urbanizado Residencial} = 253,71 \text{ €/m}^2$$

5.2. Estudio de Mercado para el Uso Comercial.

Se ha procedido a la selección de muestras del Uso Comercial en localizaciones ubicadas a no más de 8 km. del centro del Municipio de Vera.

De la identificación de las muestras comparables y de su homogeneización mediante la aplicación de los Coeficientes por Antigüedad y estado de Conservación, cabe deducir los



Cód. Validación: 6J2M7KYTAQA4SFC5F93EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 19/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

siguientes Valores en Venta medios aplicables al Uso (se adjunta Anexo de Análisis de las muestras de Mercado).

Rº	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2022	€/ m² CCC	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t Corregido
1	Cl. Baisica, 6	116,00	168.000,00	1.448,28	15-19	0,77	Normal	1,00	1.050,41	808,81 €	241,59 €	1.786,51 €
2	Av. Baria, 1	170,00	275.000,00	1.617,65	15-19	0,77	Normal	1,00	1.050,41	808,81 €	241,59 €	1.955,88 €
3	Cl. Sócrates, 1	53,00	64.000,00	1.207,55	15-19	0,77	Normal	1,00	1.050,41	808,81 €	241,59 €	1.545,78 €
4	Cl. Mayor, 1	205,00	340.000,00	1.658,54	25-29	0,65	Normal	1,00	1.050,41	682,76 €	367,64 €	2.173,24 €
5	Plz. Verja, 5	65,00	70.000,00	1.076,92	35-39	0,56	Normal	1,00	1.050,41	588,23 €	462,18 €	1.723,97 €
6	Cl. Del Mar, 45	63,00	99.000,00	1.571,43	10-14	0,84	Normal	1,00	1.050,41	882,34 €	168,06 €	1.806,72 €
MEDIA (SUMA TOTAL/ Nº DE REF.)				1.430,06 €								1.832,02 €

De la misma forma que para el Uso Residencial, la determinación de los Costes de Construcción resulta la siguiente:

USO COMERCIAL

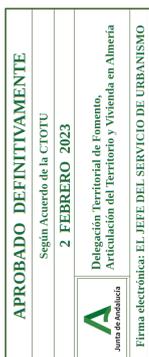
Locales comerciales en edificios residenciales	650,47€ m ²	767,56€ m ²	1.073,29€ m ²
Comercio	650,47€ m ²	767,56€ m ²	1.073,29€ m ²

De la Aplicación del Valor de Venta obtenido en el Estudio de Mercado y de los Costes de Construcción antes determinados a la Fórmula que regula el VRS, se obtiene:

$$\text{VRS Urbanizado Comercial} = 258,18 \text{ €/m}^2\text{t.}$$

5.3. Determinación de los Coeficientes de Ponderación y del Aprovechamiento Total de la Actuación.

Faltaría aún la determinación del Valor del VRS del Uso Vivienda Protegida. Para ello, se recurre a la Tabla de Precio Máximo de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía:



Cód. Validación: 6J72MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: https://vera.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 20/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Precios máximos de Venta m2/útil de los Municipios Andaluces

Áreas	Régimen Especial	Régimen General	Iniciativa Municipal o Autonómica
Ámbito Territorial Precio Máximo Superior	1.263,96 €	1.394,72 €	1.743,40 €
Ámbito Territorial 1º	1.137,00 €	1.212,80 €	1.516,00 €
Ámbito Territorial 2º	1.137,00 €	1.212,80 €	1.364,40 €

De la conversión de m² útil a m²t construido, se obtiene el siguiente Valor en Venta:

$$V_v \text{ VPO} = 1.212,80 \text{ m}^2 \times 0,80 = 970,24 \text{ €/m}^2$$

, lo que supone una relación entre el Vv de la Vivienda libre sobre el Vv de la VPO de:

$$970,24 \text{ €/m}^2 / 1.368,50 \text{ €/m}^2 = 0,7089$$

El anterior Valor se puede asumir como Coeficiente de Ponderación (CP) para la Vivienda Protegida.

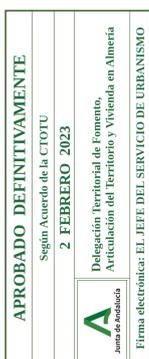
Por otro lado, observando los resultados de VRS para el Uso Residencial y el Comercial, se puede asumir para ambos el Valor de 1.

A partir de los anteriores CP, se puede determinar el Aprovechamiento Total de la Actuación AT, siguiente:

$$AT = (9.395,40 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Ua/m}^2) + (4.026,60 \text{ m}^2 \times 0,7089 \text{ Ua/m}^2) + (872,43 \text{ m}^2 \times 1 \text{ Ua/m}^2) = 13.122,29 \text{ Uas}$$

Como el Valor de la Ua es el del Uso Característico de la Actuación (Plurifamiliar Vivienda Libre), el Valor del Suelo Urbanizado de la Actuación, asciende a:

$$\text{Valor Suelo Urbanizado} = 13.122,29 \text{ Uas} \times 253,71 \text{ €/Ua} = \mathbf{3.329.256,20 \text{ €}}$$



Cód. Validación: 6J72MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/> Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 21/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Según la Memoria de la Modificación Puntual, los Costes de Urbanización ascienden a:

$$C_{Urb} = 1.571.866,56 \text{ €.}$$

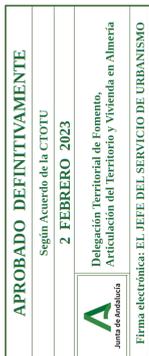
Por lo tanto, el Valor del Suelo sin Urbanizar tras la aprobación de la Modificación Puntual Nº 18 del PGOU, asciende a:

$$\text{Valor Suelo sin Urbanizar} = 3.329.256,20 \text{ €} - 1.571.866,56 \text{ €} = 1.753.389,64 \text{ €}$$

Lo que resulta un Valor Unitario, VUS, por m²s de:

$$VUS = 1.753.389,64 \text{ €} / 23.824,05 \text{ m}^2\text{s} = 73,60 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Consecuentemente, si el anterior Valor resultara superior al Valor inicial del Suelo previo a la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU, la Viabilidad Económica resultaría favorable.



6. CÁLCULO DEL VALOR INICIAL O DE ORIGEN DE LOS SUELOS.

6.1. Valor Del Suelo Rústico.

Al tratarse la Modificación Puntual del PGOU de un cambio de Clasificación de Suelo Rústico a Urbanizable, el Valor Inicial del Suelo viene determinado por Valor de Ofertas de suelo Rural en el Municipio.

En el Anexo adjunto, se muestra que el Valor del Suelo en estado Rústico oscila entre los 2 -11 €/m²s que, como era previsible, resulta inferior al obtenido para un suelo Urbano con Aprovechamiento lucrativo.



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 63



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 22/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

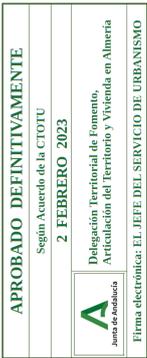
7. CONCLUSIONES.

De todo lo expuesto, se deduce que el MVE correspondientes a la Modificación Nº 18 del Plan General de Vera satisface la Viabilidad Económica, aun estimando los umbrales de rentabilidad que en el marco legal vigente y las disposiciones establecidas que en este Documento se disponen.

En Valencia para Vera, a abril de 2022

Gerardo Roger Fernández Fernández

PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS, S.L.P.



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 63



FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 23/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

ANEXO.- ESTUDIO DE MERCADO.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 24/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESUMEN DE PRECIOS Vivienda Plurifamiliar Vera (Almería)

FECHA DEL ESTUDIO	08/03/2022
-------------------	------------

Rª	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2022	€/ m² CCC	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t Corregido	V Residual Suelo €/m²t
1	Cl. Carlos V, 1	98,00	112.000,00	1.142,86	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.355,65 €	244,54
2	Cl. Lavanderas, 6	74,00	94.000,00	1.270,27	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.483,06 €	335,54
3	Cl. Juan cuadrado, 18	53,00	53.000,00	1.000,00	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.212,79 €	142,49
4	Cl. Ing. José Moreno Jorge, 14	38,00	55.100,00	1.450,00	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.662,79 €	463,92
5	Cl. Cuatro Caños, 1	88,00	101.100,00	1.148,86	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.361,66 €	248,83
6	Av. Baria, 2	90,00	83.000,00	922,22	15-19	0,79	Normal	1,00	723,79	571,79 €	152,00 €	1.135,02 €	86,94
MEDIA (SUMA TOTAL/ N° DE REF.)				1.155,70 €								1.368,50 €	253,71



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFCSF9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 63

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 25/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CTOTU

2 FEBRERO 2023



Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Google Earth

- 1. CALLE CARLOS V, 1
- 2. CALLE LAVANDERAS, 6
- 3. CALLE JUAN CUADRADO, 18

- 4. CALLE INGENIERO JOSÉ MORENO JORGE, 14
- 5. CALLE CUATRO CAÑOS, 1
- 6. AV. BARIA, 2



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFCSF9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 63

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 26/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

idealista



Indalhome
Vera

Piso en venta en calle Carlos V s/n

Vera Pueblo, Vera

112.000 €

98 m² | 4 hab. | Planta 2ª exterior con ascensor



Guardar



Desca

Características básicas

98 m² construidos

4 habitaciones

os

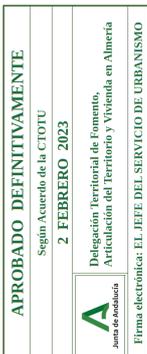
za

nda mano/buen estado

arios empotrados

ero

ispone de calefacción



Edificio

Planta 2ª exterior

con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Piscina

Certificado energético

Consumo: **E**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 63

<https://www.idealista.com/inmueble/90027715/>

1/2

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 27/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Ponemos a la venta un gran piso, situado en una buena zona de la localidad. Cuenta con plaza de garaje y trastero, requisitos muy importantes en los tiempos que corren. Se distribuye en cuatro dormitorios (tres de ellos amueblados) y dos baños.

Todas las estancias de la casa cuentan con aire acondicionado.

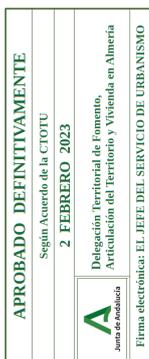
La urbanización cuenta con piscina común, un lujo de los que pocas urbanizaciones en Vera pueblo disponen.

Llámanos y vamos a verla!

Puedes ver más inmuebles como este en nuestra web

*Gastos de notaría, registro e impuestos no incluidos. [IW].

i Anuncio actualizado hace más de 5 meses



Urbanización
de Carlos V s/n
del Barrio Vera Pueblo
de Vera, Almería



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 28/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

idealista



Indalhome
Vera

Piso en venta en calle las Lavanderas s/n

Vera Pueblo, Vera

94.000 €

74 m² | 2 hab. | Bajo exterior con ascensor



Guardar



Desca

Características básicas

74 m² construidos

2 habitaciones

os

za

nda mano/buen estado

arios empotrados

ero

ispone de calefacción



Edificio

Bajo exterior

con ascensor

Equipamiento

Piscina

Certificado energético

Consumo: **E**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

Piso muy coqueto, bastante luminoso y muy bien situado. Está localizado en pleno centro de Vera,

<https://www.idealista.com/inmueble/94993107/>



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 30/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

zona Terraza Carmona. Se trata de un piso integrado en un edificio de nueva construcción, localizado en planta baja. La vivienda cuenta con plaza de garaje y trastero.

Se distribuye en dos dormitorios amplios, cocina totalmente independiente al resto de estancias, salón comedor con terraza y dos cuartos de baño.

La comunidad cuenta con piscina comunitaria.

Puedes ver más inmuebles como este en nuestra web

*Gastos de notaría, registro e impuestos no incluidos. [IW].

i Anuncio actualizado hace más de 6 meses

Ubicación

Calle las Lavanderas s/n

Distrito Vera Pueblo

nte, Almería



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

<https://www.idealista.com/inmueble/94993107/>

2/2

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 31/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Publica

Acceder

← Volver

< Anterior Siguiente >

Solvía

El experto en la zona
SOLVIA



APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

18 Fotos

.000 €



Sugerir un precio [Calcula tu cuota](#)



2 habs.



1 baño



53 m²

Piso en venta en C/ Juan Cuadrado, Vera Ciudad

Encuentra Pisos de Segunda Mano en Vera, provincia de Almería. Contamos con la mejor selección de inmuebles de segunda mano, en venta o alquiler, para que encuentres la casa que está buscando. Piso en venta de segunda mano distribuido en 2 dormitorios, 1 baño, salón comedor y cocina, con una superficie de 54 m². Dispone de cocina amueblada con barra americana y un armario empotrado. Está ubicado en zona residencial del pueblo de Vera, próximo al estadio Las Viñas y al I.E.S. El Palmeral. Dispone de buenas comunicaciones con la costa mediante la carretera de Garrucha A-352. La mejor oferta inmobiliaria de viviendas de segunda mano en Vera. Con nuestros servicios podrá encontrar la

Llamar

Contactar

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/vera/vera-ciudad/161665584/d>

1/15

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 32/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Cód. Validación: 6J2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

 [Pedir más datos al anunciante](#)

Características



Tipo de inmueble
Piso



Consumo energía

E

999 kW h m² / año



Emisiones

G

999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

Armarios

APROBADO DEFINITIVAMENTE Según Acuerdo de la CIOTU 2 FEBRERO 2023 Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería  Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 63

[Llamar](#)

[Contactar](#)

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 33/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Publica

Acceder

← Volver

← Anterior Siguiente >

Solvía

El experto en la zona
SOLVIA



APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

36 Fotos

55.100 €



Sugerir un precio Calcula tu cuota



1 hab.



1 baño



38 m²

Piso en venta en C/ Celia Viñas, Vera Ciudad

Apartamento de segunda mano a la venta, con una superficie aproximada de 39 m², situado en la localidad de Vera, provincia de Almería. Se localiza en la Urbanización llamada Los Patios. Ubicado en zona con todo tipo de servicios. Situado en la planta baja de un edificio con ascensor, la vivienda se compone de 1 dormitorio, 1 baño, salón comedor con cocina americana y plaza de garaje. Si quiere m...

Llamar

Contactar

<https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/vera/vera-ciudad/160798636/d>

1/15

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 35/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Cód. Validación: 6J2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

 [Pedir más datos al anunciante](#)

Características



Tipo de inmueble
Piso



Consumo energía

G 

999 kW h m² / año



Emisiones

G 

999 kg CO₂ m² / año

[Ver etiqueta calificación energética](#)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

[Llamar](#)

[Contactar](#)



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 63

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 36/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

idealista



Centro Comercial Inmobiliario Madrid

Piso en venta en camino de los Cuatro Caños, 1

Vera Pueblo, Vera

101.100 € ~~107.000 €~~ ↓ 6%

88 m² | 3 hab. | Planta 2^a con ascensor



Guardar



Desca

Características básicas

88 m² construidos

3 habitaciones

os

za

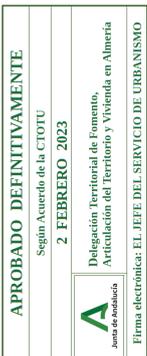
nda mano/para reformar

ero

io

ca 2^a

con ascensor



Equipamiento

Piscina

Certificado energético

no indicado

Comentario del anunciante

Excelente piso de tres dormitorios y dos baños. Se encuentra en la segunda planta de un edificio residencial de tres plantas sobre rasante, el cual dispone de ascensor. Situado en Vera, provincia de Almería.



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: https://vera.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 63

<https://www.idealista.com/inmueble/96286693/>

1/2

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 38/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

La vivienda se distribuye en tres dormitorios, salón-comedor, cocina independiente y dos baños. La superficie construida de la vivienda es de 109 m². Dispone de parquet en las estancias y gres en cocina y baños.

Vera es una localidad y municipio español situado en la parte oriental de la comarca del Levante Almeriense, en la provincia de Almería. A orillas del mar Mediterráneo, Integrado en la comarca de Levante Almeriense, se sitúa a 86 kilómetros de la capital provincial. El término municipal está atravesado por la Autovía del Mediterráneo (A-7) entre los pK 526 y 528, además de por la carretera N-340a y por la carretera A-352, que conecta Cuevas del Almanzora con Garrucha. Por el norte del municipio también discurre la Autopista del Mediterráneo (AP-7), alternativa de peaje que sirve de conexión con Cartagena y Alicante.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Entorno existen viviendas plurifamiliares de características. La zona cuenta con todos los servicios básicos, tales como, sanitarios, colegios, bares, restaurantes, supermercados, zonas verdes, etc.

Publicación actualizada hace 22 horas

Ubicación

Camino de los Cuatro Caños, 1
 Distrito Vera Pueblo
 Vera
 Levante, Almería



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: https://vera.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 39/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

idealista



Inmobiliaria Caparrós - Real Estate

Vera

Piso en venta en avenida de Baria

Vera Pueblo, Vera

83.000 € ~~85.000 €~~ ↓ 2%

90 m² | 3 hab. | Planta 1^a exterior con ascensor



Guardar



Descargar

Características básicas

90 m² construidos

3 habitaciones

o

ón

nda mano/buen estado

arios empotrados

ntación este

truido en 2007

no dispone de calefacción



Edificio

Planta 1^a exterior

con ascensor

Equipamiento

Aire acondicionado

Certificado energético

Consumo: **D**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

Comentario del anunciante

<https://www.idealista.com/inmueble/87975386/>



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 63

1/3

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 41/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Piso de tres habitaciones en Avenida de Baria en Vera

Magnífica vivienda situada con orientación de sol saliente en una zona muy bien comunicada, con parque infantil y con todos los servicios cerca.

Es un piso en primera planta, bien distribuido en salón comedor con amplio balcón, cocina independiente con un gran patio interior, tres dormitorios grandes, el principal con dos ventanales y de grandes dimensiones, y un baño completo.

Se caracteriza por su iluminación, con un magnífica orientación, podrás ver el primer rayo de sol, y toda la costa, por su amplitud en todas las estancias y es el único con patio en el edificio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU

2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Ubicado en una zona con supermercados, restaurantes a pie, con salida directa a la playa y a la Autovía, a 4 km de la playa.

200 METROS CUADROS DE PLAZA DE GARAJE Y TRASTERO

¡Ven ahora y ven a conocernos, estaremos encantados de poder mostrarle este magnífico piso y algunos más.

HOJA INFORMATIVOS: Gastos de notaría, registro e impuesto no incluidos.

i Anuncio actualizado hace 25 días

Ubicación

Avenida de Baria
Distrito Vera Pueblo
Vera
Levante, Almería



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 42/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

RESUMEN DE PRECIOS Locales Comerciales Vera (Almería)

FECHA DEL ESTUDIO	11/03/2022
-------------------	------------

Rª	SITUACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA	PRECIO 1T 2022	€/ m² CCC	ANTIGÜEDAD		ESTADO DE CONSERVACIÓN		CC+BI+GG	€/m2t	AJUSTE VC	Vv/m2t Corregido	V Residual Suelo €/m²t
1	Cl. Balsica, 6	116,00	168.000,00	1.448,28	15-19	0,77	Normal	1,00	1.050,41	808,81 €	241,59 €	1.786,51 €	225,67
2	Av. Baria, 1	170,00	275.000,00	1.617,65	15-19	0,77	Normal	1,00	1.050,41	808,81 €	241,59 €	1.955,88 €	346,65
3	Cl. Sócrates, 1	53,00	64.000,00	1.207,55	15-19	0,77	Normal	1,00	1.050,41	808,81 €	241,59 €	1.545,78 €	53,72
4	Cl. Mayor, 1	205,00	340.000,00	1.658,54	25-29	0,65	Normal	1,00	1.050,41	682,76 €	367,64 €	2.173,24 €	501,91
5	Plz. Verja, 5	65,00	70.000,00	1.076,92	35-39	0,56	Normal	1,00	1.050,41	588,23 €	462,18 €	1.723,97 €	181,00
6	Cl. Del Mar, 45	63,00	99.000,00	1.571,43	10-14	0,84	Normal	1,00	1.050,41	882,34 €	168,06 €	1.806,72 €	240,11
MEDIA (SUMA TOTAL/ N° DE REF.)				1.430,06 €								1.832,02 €	258,18



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFCSF9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 63

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 44/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- | | |
|--|--|
| 1. CALLE BALSICA, 1
2. AVENIDA BARIA, 1
3. CALLE SÓCRATES, 1 (CL. VELAZQUEZ) | 4. CALLE MAYOR, 1
5. PLAZA VERJA, 5
6. CALLE DEL MAR, 45 |
|--|--|



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFCSF9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 63

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 45/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

idealista



Inmoalba
Garrucha

Local en venta en calle Balsica, 6

Vera Pueblo, Vera

168.000 €

116 m² | 1.448 €/m²

Guardar

Descargar

Si tienes alguna duda recuerda que puedes hacer preguntas



Características básicas



- 116 m² construidos
- 1 planta
- Entrega mano/buen estado
- Distribución 4 estancias
- 1 dormitorio o baños, adaptados para discapacitados
- Accesibilidad

- Situado a pie de calle
- 1 escaparates
- Última actividad: ACADEMIA

Edificio

- Bajo

Equipamiento

- Almacén/archivo
- Puerta de seguridad

Certificado energético

- inmueble exento

Comentario del anunciante

<https://www.idealista.com/inmueble/88562958/>



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 63

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 46/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Local en muy buena zona comercial de Vera
 Local de 116 m2 a pie de calle, en zona de mucho
 transito del centro de Vera junto a notarías,
 bancos, farmacia, centro de salud, en realidad en el
 centro de negocio de Vera.
 Dispone de amplia recepción, 4 despachos y dos
 baños, está totalmente terminado, amueblado, con
 aire acondicionado, caja de seguridad, mueble
 rack, listo para iniciar cualquier actividad
 comercial.
 Excelente estado y listo para iniciar cualquier
 actividad.

i Anuncio actualizado hace más de un
 año

Ubicación

Calle Balsica, 6
 Distrito Vera Pueblo
 nte, Almería



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 47 de 63

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 47/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

idealista

📞 608 556 615

📞 690 814 068

Particular
Jose

Referencia del anuncio
92950970

Local en venta en avenida de Baria, 1

Vera Pueblo, Vera

275.000 €

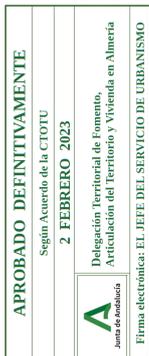
170 m² | 1.618 €/m²

📌
Guardar

🗑️
Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas



- 170 m² construidos, 160 m² útiles
- anda mano/buen estado
- distribución diáfana
- acceso a pie de calle
- actividad: Restaurante bar



Bajo

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Salida de humos
- Cocina completamente equipada
- Puerta de seguridad

Certificado energético

no indicado



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 63

<https://www.idealista.com/inmueble/92950970/>

1/2

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 49/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

Comentario del anunciante

Se vende bar restaurante en el edificio Puerta de Vera. En la salida desde Vera hacia playas. Precioso bar restaurante. Comedor con paredes de piedra natural vista y techo abovedado de ladrillo visto. La entrada principal al bar restaurante es una plaza peatonal dónde hay posibilidad de poner terraza. Abundantes plazas de parking público gratuito en la zona. Junto a supermercado Iceland/overseas. Bar con barra de mármol blanco. Horno de leña. Cocina completa. Almacén y baño del servicio. Totalmente preparado y listo para funcionar.

i Anuncio actualizado hace 3 días

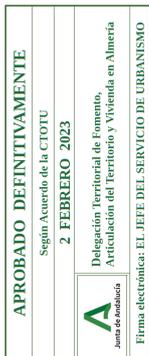
Ubicación

Avenida de Baria, 1

Edificio Puerta de Vera

Barrio Vera Pueblo

Vera, Almería



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

<https://www.idealista.com/inmueble/92950970/>

2/2

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 50/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

idealista

📞 608 556 615

📞 690 814 068

Particular
Jose

Referencia del anuncio
92950970

Local en venta en avenida de Baria, 1

Vera Pueblo, Vera

275.000 €

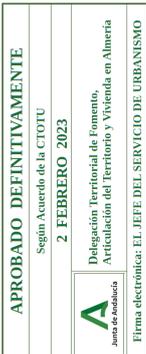
170 m² | 1.618 €/m²

📌
Guardar

🗑️
Desca

Si tienes alguna duda recuerda que puedes h

Características básicas



- 170 m² construidos, 160 m² útiles
- anda mano/buen estado
- distribución diáfana
- acceso a pie de calle
- actividad: Restaurante bar



Bajo

Equipamiento

- Calefacción
- Aire acondicionado
- Almacén/archivo
- Sistema de alarma
- Salida de humos
- Cocina completamente equipada
- Puerta de seguridad

Certificado energético

no indicado



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 63

<https://www.idealista.com/inmueble/92950970/>

1/2

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 51/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Es copia auténtica de documento electrónico

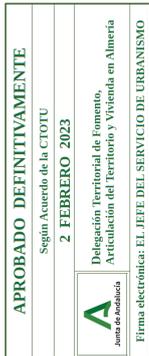
Comentario del anunciante

Se vende bar restaurante en el edificio Puerta de Vera. En la salida desde Vera hacia playas. Precioso bar restaurante. Comedor con paredes de piedra natural vista y techo abovedado de ladrillo visto. La entrada principal al bar restaurante es una plaza peatonal dónde hay posibilidad de poner terraza. Abundantes plazas de parking público gratuito en la zona. Junto a supermercado Iceland/overseas. Bar con barra de mármol blanco. Horno de leña. Cocina completa. Almacén y baño del servicio. Totalmente preparado y listo para funcionar.

i Anuncio actualizado hace 3 días

Ubicación

Avenida de Baria, 1



Edificio Puerta de Vera
 rito Vera Pueblo
 nte, Almería



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

<https://www.idealista.com/inmueble/92950970/>

2/2

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 52/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

idealista



Nolon
Madrid

Local en venta en calle Velázquez

Vera Pueblo, Vera

64.000 €

53 m² | 1.208 €/m²



Guardar



Desca

Características básicas

53 m² construidos, 44 m² útiles

Segunda mano/buen estado

os o baños

icado energético

umo:

iqueta de calificación energética

ntario del anunciante



APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU

2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Local comercial en venta en Vera, Almería, con una superficie de construcción de 53 m². Está distribuido a lo largo de dos plantas. En la inferior está la entrada, sala de operaciones y atención al cliente, un despacho, una zona de almacenaje y un baño. La segunda planta está destinada a un segundo despacho y a una zona de archivo. El local está al sur de Vera en la zona de las calles de los pintores, en la Calle Velázquez y a pocos metros de la Carretera de Ronda. Es una zona residencial con varios comercios (supermercados, restaurantes y otros comercios). Está a 500 metros de la Plaza de toros de Vera y a 1 km de la Plaza Mayor. Consulta nuestras condiciones de financiación hechas a tu medida. Entra en Nolon para ver todos nuestros



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

<https://www.idealista.com/inmueble/89235518/>

1/2

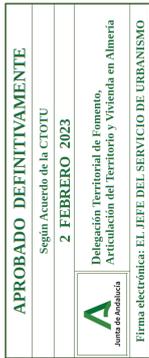
FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 53/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

inmuebles en venta. Referencia interna 98253.
Visita por videollamada también disponible.

i Anuncio actualizado hace más de un año

Ubicación

Calle Velázquez
Distrito Vera Pueblo
Vera
Levante, Almería



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 63

<https://www.idealista.com/inmueble/89235518/>

2/2

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 54/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

idealista



Activos propiedad Grupo Santander
Las Rozas De Madrid

Local en venta en Vera Pueblo

Vera

340.000 €

205 m² | 1.659 €/m²



Guardar



Desca



Características básicas

205 m² construidos

Segunda mano/buen estado

Etiquetas energéticas

Clase: **C**

[Etiqueta de calificación energética](#)

Historial del anunciante

de 205 m2 situado en planta baja de un edificio residencial. Acondicionado con zona de atención al público, despacho, almacén y aseos. En esquina, con mucha luz natural y situado en el centro de Vera, cerca del Ayuntamiento.

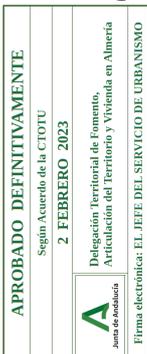
i Anuncio actualizado hace 16 días

Ubicación

Distrito Vera Pueblo

Vera

Levante, Almería



Cód. Validación: 6J72MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 63

<https://www.idealista.com/inmueble/83473170/>

1/1

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 56/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



yaencontre

🔔 2 👤



🗪 Ver todas

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

70.000 €

Calcula tu hipoteca

65m²



Aviso bajada



Guardar



Descartar

Venta de local en calle Juan Anglada de 65 m²

📍 Vera Ciudad, Vera

Características



70.000 €

Calcula tu hipoteca



Guardar



Aviso similar



Cód. Validación: 6J2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: https://vera.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 63

https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-40794-VE502-V

1/5

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 58/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Descripción

Estupendo local situado en pleno centro de la localidad, se encuentra en zona de bastante afluencia de gente, bastante visible.

Se trata de un local de 65 m2, listo para entrar.

¡No deje pasar la oportunidad!

Puede ver más en nuestra web

*Gastos de notaría, registro e impuestos no incluidos en el precio de publicación. [IW].

Recibir avisos de este inmueble

Guarda este inmueble y recibe notificaciones y novedades similares a esta vivienda

Tu e-mail

Guardar

Yaencontre (idealista) te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área personal, dónde podrás gestionar tus avisos y enviarte información de nuestros productos según tus preferencias. Podrás ejercer tus derechos de protección de datos según la siguiente política de privacidad.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Según Acuerdo de la CIOTU
2 FEBRERO 2023
Delegación Territorial de Fomento,
Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

Ubicación

Vera Ciudad, Vera

70.000 €

Calcula tu hipoteca

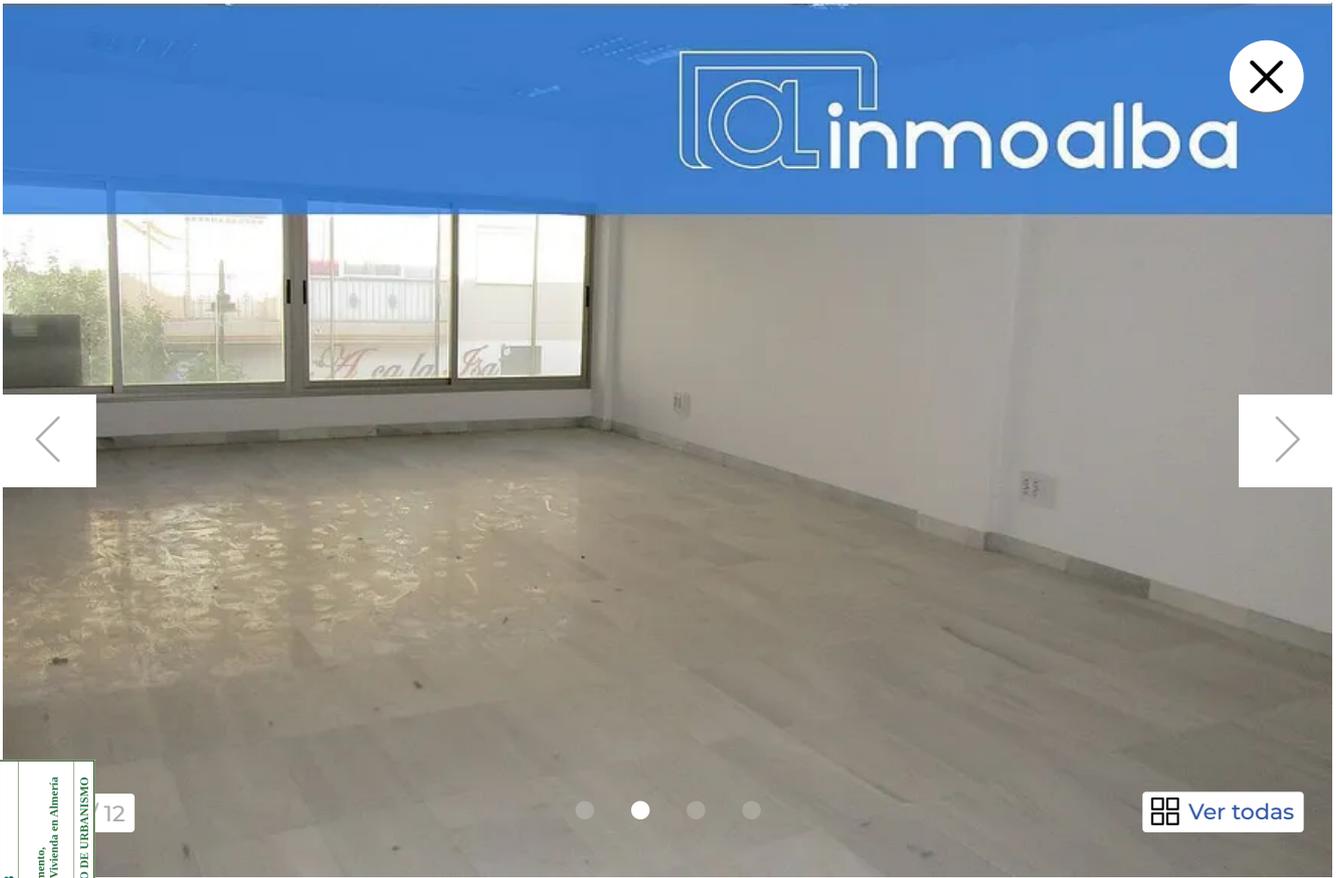
Guardar Aviso similar



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: https://vera.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 59/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Según Acuerdo de la CIOTU
 2 FEBRERO 2023
 Delegación Territorial de Fomento,
 Articulación del Territorio y Vivienda en Almería
 Junta de Andalucía
 Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO

12

🗃 Ver todas

99.000 €

Calcula tu hipoteca

1 📏 63m²



Aviso bajada



Guardar



Descartar

Local en venta en calle Del Mar de 63 m²

📍 Vera Ciudad, Vera

Características



99.000 €

Calcula tu hipoteca



Guardar



Aviso similar



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQ4SFC5F9P3EPASP | Verificación: https://vera.sedelectronica.es/ Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

CERTIFICADO NO DISPONIBLE

https://www.yaencontre.com/venta/local/inmueble-45461-706-V

1/5

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 61/63
VERIFICACIÓN	Pk2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

95 091 32 76

Contactar

Oficina en la calle principal de negocio en Vera
En pleno centro de Vera (La calle del Mar), donde de se ubican la mayor parte de negocios, centros oficiales y otros, tale cómo; Registro de la propiedad, notarías, bancos, centro médico, organismos oficiales, Mercadona; calle principal de negocios en Vera la Calle Del Mar.

La oficina tiene 63 m2 y es exterior, dispone de cómodo baño independiente. Inmejorable situación para que su negocio, para que este muy visible y cerca de todo.

Recibir avisos de este inmueble

Guarda este inmueble y recibe notificaciones y novedades similares a esta vivienda

Tu e-mail

Guardar

yaencontre (idealista) te informa que tus datos personales serán utilizados para crear tu Área Personal, dónde podrás gestionar tus avisos y enviarte información de nuestros productos según tus preferencias. Podrás ejercer tus derechos de protección de datos según la siguiente [política de privacidad](#).

APROBADO DEFINITIVAMENTE

Según Acuerdo de la CIOTU

2 FEBRERO 2023

Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Almería

Firma electrónica: EL JEFE DEL SERVICIO DE URBANISMO



Cód. Validación: 6JT2MTKYTAQA4SFC5F9P3EPASP | Verificación: <https://vera.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 63

Es copia auténtica de documento electrónico

99.000 €

Calcula tu hipoteca

Guardar Aviso similar

FIRMADO POR	FRANCISCO JOSE TORRES PEREZ	03/02/2023	PÁGINA 62/63
VERIFICACIÓN	PK2jmHXAJUJNRBL9RV27PX7TNTVSDM	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

