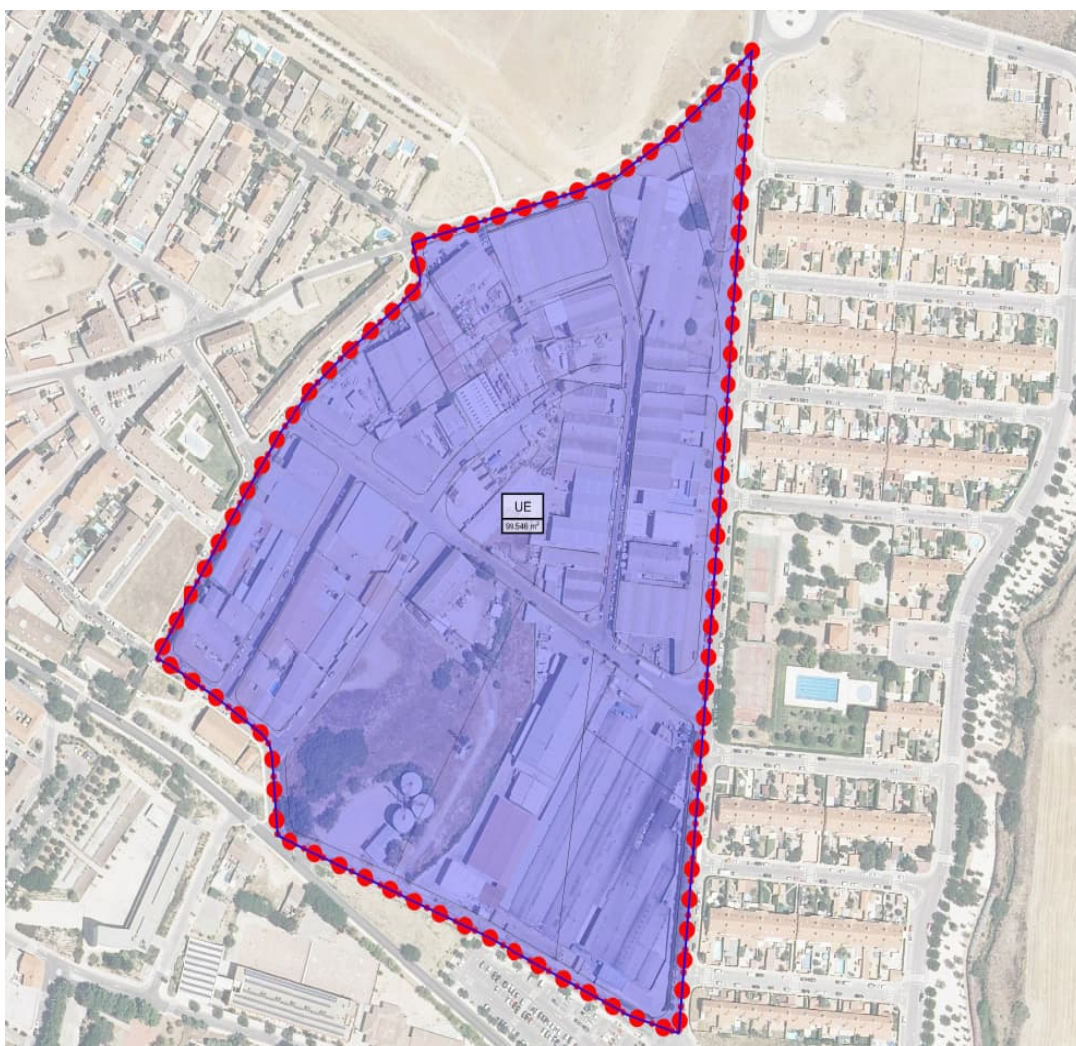


Diligencia: para hacer constar que este documento fue aprobado definitivamente en Junta de Gobierno de 23/12/2025 del Ayuntamiento de Meco.
El secretario accidental. Fdo. digitalmente

DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN “VALDELACUEVA”



Autor del Encargo: Ayuntamiento de Meco

Meco (Madrid)

DICIEMBRE de 2025

ÍNDICE

DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN “VALDELACUEVA”	4
1. Introducción	4
1.1. Formulación.....	4
1.2. Objeto y alcance	4
1.3. Marco normativo	4
1.4. Antecedentes.....	5
1.4.1. Planeamiento de referencia.....	5
1.4.2. Catálogo de Bienes Protegidos	10
1.4.3. Usos y actividades actuales	12
1.5. Tramitación	15
2. Delimitación de la Unidad de Ejecución	16
2.1. Consideraciones generales	16
2.2. Justificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución	16
2.3. Descripción y características de la Unidad de Ejecución.....	19
2.3.1. Descripción y características	21
2.3.2. Cuadro resumen de superficies.....	22
2.4. Sistema de ejecución.....	23
2.5. Desarrollo de la Unidad de Ejecución.....	23
2.6. Estudio Económico-Financiero. Viabilidad económica de la Unidad de Ejecución	23
2.6.1. Datos previos	23
2.6.2. Criterios de valoración.....	33
2.6.3. Costes de urbanización	33
2.6.4. Costes de adquisición del suelo	39
2.6.5. Estimación de ingresos	39
2.6.6. Conclusiones. Viabilidad económica.....	40
2.7. Informe de Sostenibilidad Económica de la Unidad de Ejecución	41
2.7.1. Estimación de los ingresos municipales derivados del desarrollo de la Unidad de Ejecución	42
2.7.2. Estimación de los gastos municipales derivados del desarrollo de la Unidad de Ejecución	47
2.7.3. La rentabilidad pública del desarrollo de la Unidad de Ejecución.....	50
2.8. Justificación de la idoneidad técnica de la Unidad de Ejecución	51
2.8.1. Red de abastecimiento de agua	52
2.8.2. Red de saneamiento	53
2.8.3. Red de energía eléctrica	54
2.8.4. Red de gas y telecomunicaciones	55
2.8.5. Conclusiones de la idoneidad técnica de la UE	55
3. Condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución.....	56
3.1. Programa de actuación y plazos.....	56
3.2. Conservación de la urbanización.....	57
4. Planos	58
4.1. Planos de información	58
4.2. Planos de ordenación	59

Anexos	60
Anexo 1. Testigos utilizados para el estudio de mercado	60
Anexo 2. Cálculo detallado de los costes de urbanización interior de la Unidad de Ejecución.....	132
1. Ratios, mediciones y costes de ejecución del viario.	132
2. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de abastecimiento de agua.....	133
3. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de riego con agua regenerada.....	133
4. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de saneamiento.....	133
5. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red eléctrica de media tensión.	134
6. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red eléctrica de baja tensión.	134
7. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de alumbrado público.	134
8. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de telecomunicaciones.	135
9. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de gas.	135
10. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la jardinería y el mobiliario urbano.....	135
Anexo 3. Estimación de los costes de indemnización de las edificaciones incompatibles con la ordenación.....	136
1. Objeto	136
2. Marco normativo	136
3. Fuentes de información y metodología	137
4. Criterios generales de valoración	137
5. Localización y denominación de parcelas.....	150
6. Valoración de las edificaciones existentes.....	151

DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN “VALDELACUEVA”

1. Introducción

1.1. Formulación

La presente Delimitación de Unidad de Ejecución del Ámbito de Actuación “Valdelacueva” del Plan General de Meco, se redacta por encargo del Ayuntamiento de Meco, con domicilio en Plaza de la Villa, 1, 28880 (Meco), en el ejercicio de su derecho a participar en la ordenación urbanística que se encuentra reconocido en el art. 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSyRU), así como en los arts. 3.1 y 5.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

1.2. Objeto y alcance

El presente documento tiene por objeto la delimitación de la Unidad de Ejecución del Ámbito de Actuación “Valdelacueva” (o AA-“Valdelacueva”), ámbito clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y ordenado pormenorizadamente por el Plan General de Meco, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2009 (BOCM de 22 de octubre de 2009).

Se garantiza que la Unidad de Ejecución planteada en el presente documento es viable técnica y económicamente, tal y como se desarrolla en los puntos que siguen a continuación.

El sistema de actuación fijado para el desarrollo del Ámbito de Actuación por el Plan General es el de Cooperación.

La Delimitación de la Unidad de Ejecución en el Ámbito de Actuación “Valdelacueva” se efectúa mediante el presente documento, cumpliendo los requisitos de contenido exigidos en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM), reflejados en su Capítulo IV.

1.3. Marco normativo

Para la formulación del presente documento se ha tenido en cuenta el marco normativo que a continuación se relaciona:

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid (en aquellos aspectos en que continúa vigente).
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico (RPU).
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (RGU).
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (RD 1093/97).
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL).

- Plan General de Meco, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión celebrada el 24 de septiembre de 2009 (BOCM de 22 de octubre de 2009).
- Demás normativa de pertinente aplicación.

1.4. Antecedentes

1.4.1. Planeamiento de referencia

El planeamiento vigente en el término municipal de Meco, tal y como se ha indicado anteriormente, es el Plan General, documento que fue aprobado definitivamente en sesión celebrada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 24 de septiembre de 2009. Este Plan ha sufrido algunas modificaciones, aunque ninguna de ellas afecta al AA-“Valdelacueva”.

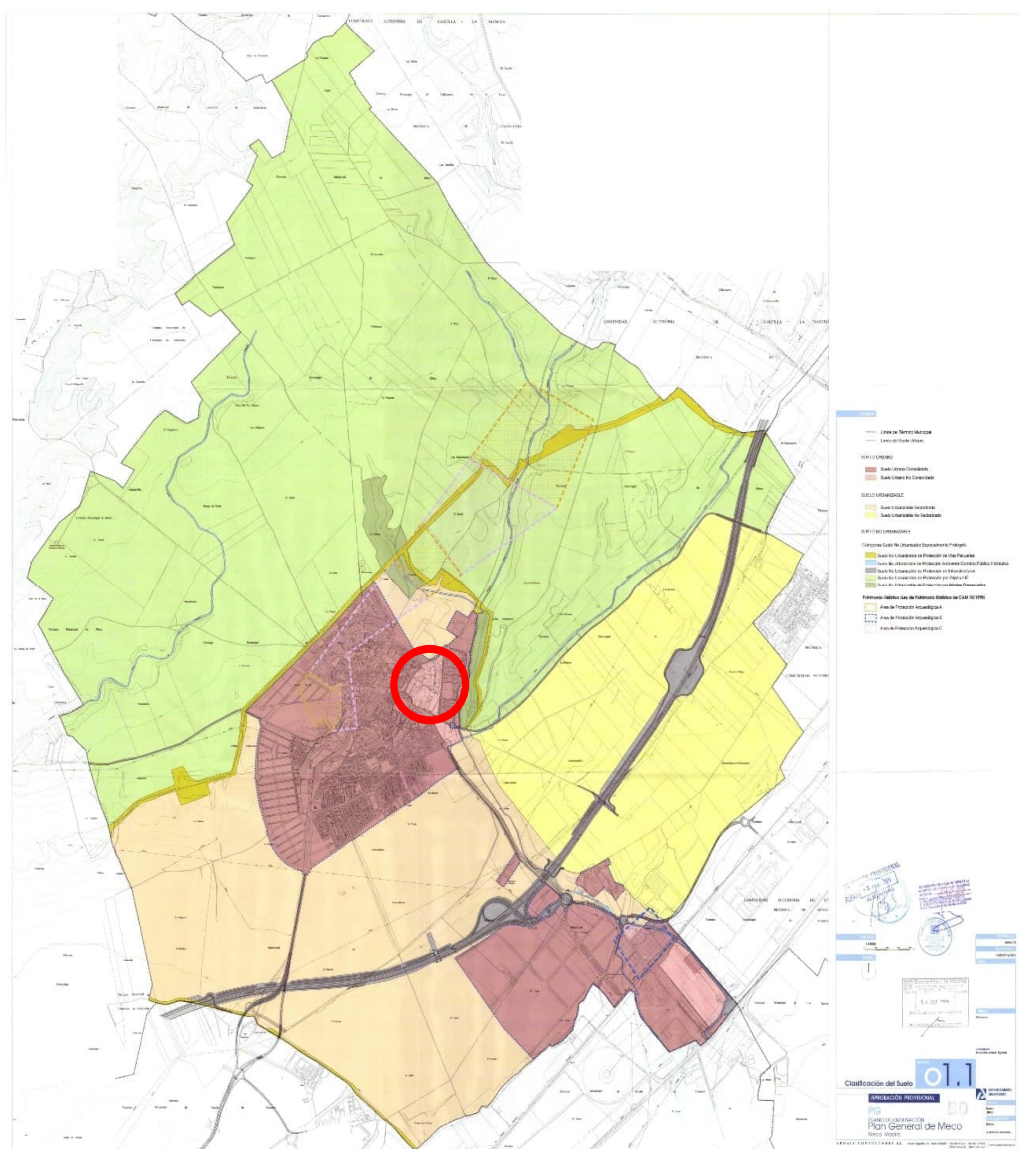
- **Modificación del Antiguo SAU 11:** tiene por objeto el cambio de las ordenanzas reguladoras de las Normas Partículas del SAU-11: Norma Particular 8, Grado B. Industrial de gran superficie”, pasando de una ocupación máxima del 40 por 100, que el Plan General de Ordenación Urbana de Meco le asigna, a una ocupación máxima del 53 por 100. Se trata, por parte del ayuntamiento de crear una zona homogénea con el resto de suelo adyacente de uso industrial procedente del desarrollo de los sectores SAU-9 y SAU-13 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, donde se contemplan índices de ocupación máxima superiores, sin que, a priori, exista causa objetiva que modifique tal diferenciación.
- **Modificación Puntual nº2** (24 de noviembre de 2016) que tiene por objetivos los siguientes:
 - o Corregir varios errores e indefiniciones detectados en los planos de calificación.
 - o Recoger correctamente en los planos de calificación la cesión de los espacios públicos realizada en el Área Homogénea “Ciudad de la Luz”.
 - o Realizar una reordenación del SAU-13, con dos objetivos:
 - Poner a disposición más suelo industrial, en detrimento del comercial, con menor demanda.
 - Reubicar en un lugar más central del Sector parte de la zona verde residual colindante al ramal de la autopista Radial R-2.
 - o Modificar el Sector SUS-AE.1 en los siguientes aspectos:
 - Dividir este Sector en dos nuevos Sectores (SUS-AE.1.Este y SUS-AE.1.Oeste).
 - Recoger y proteger la zona húmeda estacional generada en su interior.
 - Incluir la Ordenación Pormenorizada de los dos nuevos Sectores.
 - o Y, por último, realizar modificaciones en la Normativa Urbanística para:
 - La introducción de aclaración o subsanaciones en la Normativa General.
 - La introducción de aclaración o subsanaciones en la Normativa Particular.

Los Planes de Desarrollo (Planes Parciales y Planes Especiales) realizados son los que se enumeran a continuación:

- **Plan Parcial del SAU-8 y SAU-13** (27 de septiembre de 2012): corrección definitiva de errores materiales en la ordenanza particular 6 unifamiliar grado A y B, y ordenanza particular industrial del SAU-13.

Como se enunciaba anteriormente, ninguna de las modificaciones supone un cambio en las determinaciones del Ámbito de Actuación “Valdelacueva” definidas por el PG de Meco; decir que se encuentra clasificado como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) para el que se ha establecido como uso global el residencial, en tipología de Manzana Cerrada con un máximo 2 alturas. Este Ámbito de Actuación es uno de los 8 ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado.

El AA-“Valdelacueva” se encuentra localizado al noreste del núcleo urbano de Meco, próximo a la entrada de la Crtra. De Meco a Villanueva, tal y como se indica a continuación:



Plano de Ordenación. Fuente: PGOU Meco

Por otro lado, según se establece en la ficha de ordenación del Plan General, se define la ordenación pormenorizada del ámbito, las cesiones determinadas según la LSCM y las ordenanzas en la forma que se muestra a continuación.



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
VALDELACUEVA

DOCUMENTACIÓN QUE SE ADEBE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 24-10-2002
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECCIÓN GENERAL DE REGIMEN JURÍDICO
I.D.F. Resolución 6 de Febrero de 2009
Página 1 de 3

1- Características

Superficie total (incluidas Redes)	99.546m ²
Superficie total mínima de redes generales y locales	60.359m ²
Superficie edificable total	59.728m ²
Superficie edificable homogeneizada	64.645m ² UC
Clase y categoría del suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Área Homogénea	CASCO URBANO

2- Gestión

Iniciativas de Planeamiento	PUBLICA
Uso global	RESIDENCIAL CASCO
Coefficiente de Edificabilidad	0,600 m ² /m ²
Coefficiente de Edificabilidad homogeneizada (Art. 39 Ley 9/2001)	0,6494 m ² UC/m ²
Sistema de Actuación	COOPERACIÓN
Área de Reparto	ESPECÍFICA
10% de Cesión Municipal	6.464,50m ² UC

3- Usos Pormenorizados

Usos	Red	m2 suelo	m2 edificable	Ordenanza de Aplicación	Nº Viviendas
Ensanche Casco	-	33.566	59.728	CA-3	664
Equipamiento Social	RG-EQ	17.928	Según ordenanza	EQ-2	
Parque Urbano	RG-ZV	11.963		ZV-1	
	RL-ZV	5.173			
Áreas ajardinadas	RL-ZV	10.176		ZV-3	
Red Viaria	RG-IF	12.500			
Bandas de aparcamiento	RL-EQ	2.619		RV	
Red Viaria	RL	5.621			

4- Objetivos del Plan General

Transformar profundamente la estructura de usos actuales, relocalizando las industrias existentes y recuperando estos espacios para el uso residencial.

5- Coeficientes de Ponderación

ENSANCHE CASCO1,08233



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
VALDELACUEVA

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 24-09-09
Módulo 10-09-09
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBSECRETARIO GENERAL (Regimen Jurídico de 2009)
Página 2 de 3

6- Observaciones Vinculantes

- Se procederán a las cesiones determinadas en la Ley 9/2001, incluido el 10% del Aprovechamiento Lucrativo.
- El Proyecto de Urbanización del sector diseñará definitivamente la ubicación de las bandas de aparcamiento, que ocuparán una superficie mínima de 2.619m².
- Se podrán mantener los usos actuales que tendrán la consideración de fuera de ordenación.
- Sólo se podrán otorgar Licencias para el aseguramiento de las medidas básicas de protección, quedando expresamente prohibidas las obras nuevas de ampliación, consolidación o mejora de las instalaciones.
- Se podrán delimitar tantas Unidades de Ejecución como sean precisas para mejorar las condiciones de gestión y ejecución material de los traslados.
- Los usos pormenorizados y sus coeficientes de ponderación se corresponderán con los incluidos dentro del Área Homogénea de Casco Urbano.
- Cualquier actuación que afecte a Bienes Culturales protegidos catalogados, requiere obtener la preceptiva autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal
- Se incorpora la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación.

7- Condiciones de Ordenación



Ficha Ámbito Actuación "Valdelacueva". Fuente: PGOU Meco



FICHAS URBANÍSTICAS DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Nombre
VALDELACUEVA

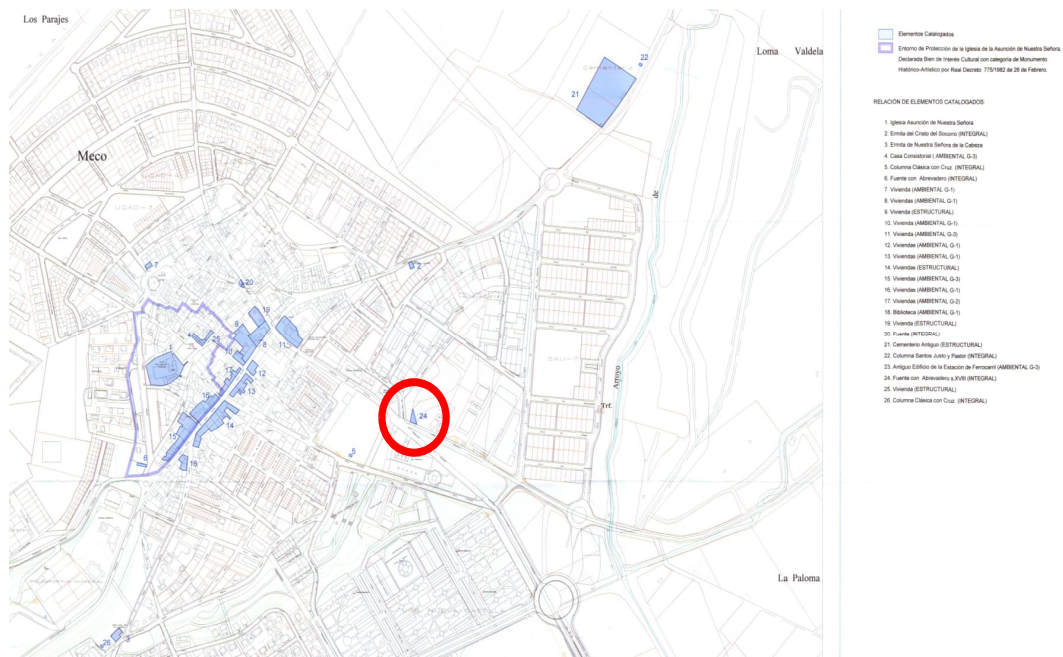
Página 3 de 3

8- Cumplimiento superficie mínima reserva de redes (Ley 9/2001)			
		m ² /100 m ²	
		Estandar mínimo	Superficie real (m2s)
Red General	Zonas verdes/espacios libres	20	11.946
	Equipamiento social/servicio	30	17.918
	Infraestructura	20	11.946
Red Local	Espacio libre arbolado	15	8.959
	Equipamiento social/servicios urbanos	15	8.959
	TOTAL	30	17.918
	Viaro	-	5.621
Superficie total de redes		59.728	65.980
Superficie lucrativa			33.566
Superficie total			99.546



1.4.2. Catálogo de Bienes Protegidos

En el AA-“Valdelacueva” se sitúa la fuente con abrevadero del s. XVIII, con protección integral, ubicada en la parcela 2894808VK7829S0001AP de la Cámara Agraria.



Plano de Catálogo de Bienes Protegidos. Fuente: PGOU Meco

Este elemento se ubica en la parcela calificada como Red General de Equipamientos y se corresponde con la ficha nº24 de Catálogo del Plan General que se muestra a continuación.

1.4 JUL 2009
DOCUMENTO INFORMADO

ARNAIZ
ARQUITECTOS

CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

TÉRMINO MUNICIPAL Meco	CASCO
DENOMINACIÓN DEL ELEMENTO CATALOGADO Fuente-abrevadero	Nº CATÁLOGO 0 2 4
CALLE, PLAZA/ PARAJE Calle de la Estación.	EQUIPO REDACTOR

DESCRIPCIÓN	EPOCA CULTURAL O HISTORICA Y VALORES PROTEGIBLES				
Fuente y abrevadero.	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th>ELEMENTO</th> <th>PARCELA</th> </tr> <tr> <td>s. XVIII</td> <td></td> </tr> </table>	ELEMENTO	PARCELA	s. XVIII	
ELEMENTO	PARCELA				
s. XVIII					

PROTECCIÓN DE ELEMENTOS	
Protección Integral	x
Protección Estructural	
Protección Ambiental	
Grado 1º	
Grado 2º	
Grado 3º	
Grado 4º	

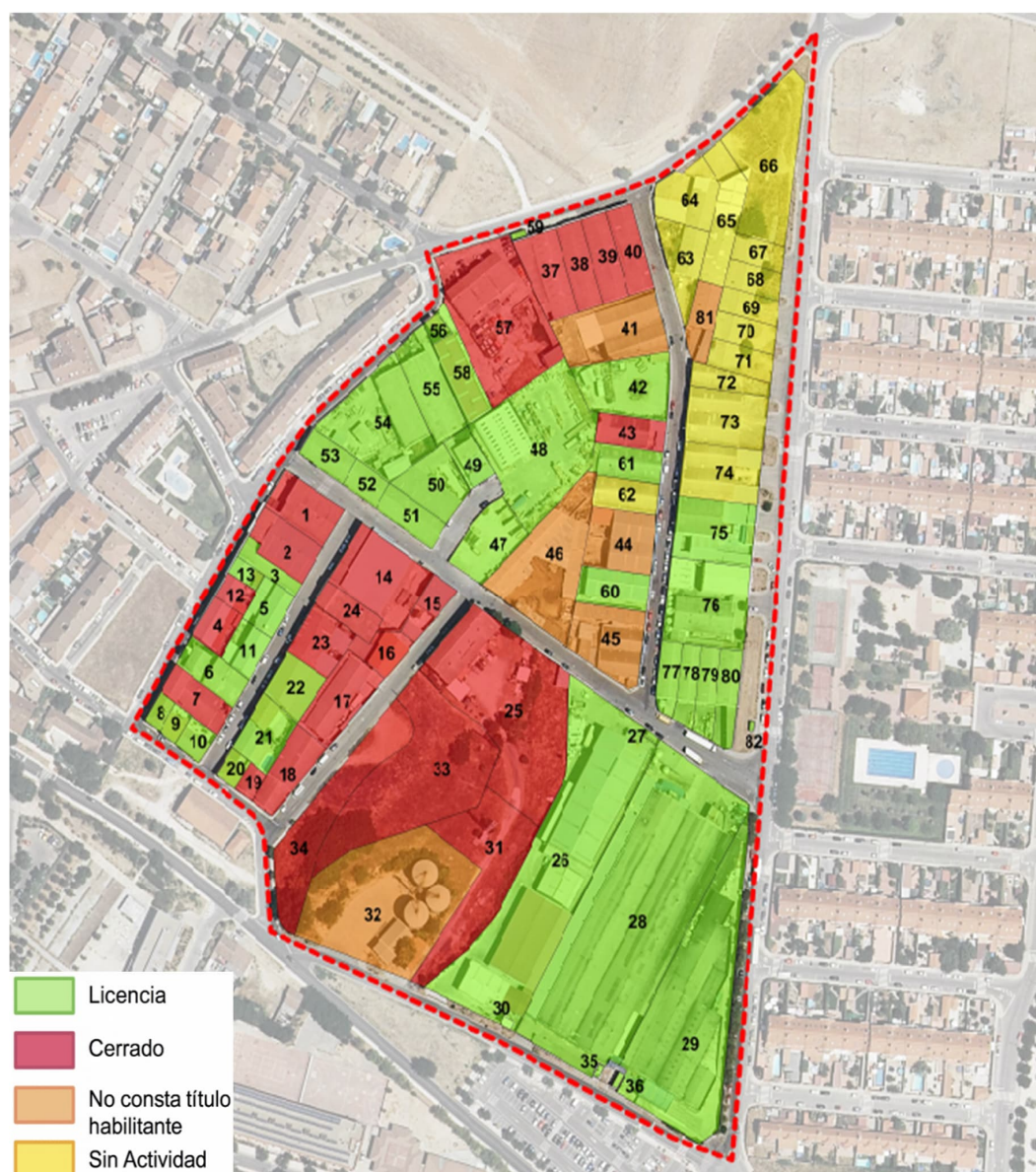


OBSERVACIONES: Podrá ser susceptible de inclusión individualizada en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, dado que responde a los tipos de bienes inmuebles referenciados genéricamente en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 10/1998, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Cualquier actuación que le afecte requiere obtener la preceptiva autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Histórico, antes de la concesión de licencia o autorización municipal.

1.4.3. Usos y actividades actuales

Los usos y actividades que actualmente se desarrollan en el Ámbito de Actuación de Valdelacueva, objeto del documento de Delimitación de la Unidad de Ejecución, son fundamentalmente actividades económicas, aunque existen algunas parcelas en el frente de la Carretera de Azuqueca que se encuentran destinadas a vivienda, tal y como se indica en el listado que se incorpora.

La imagen que se muestra a continuación enumera las parcelas y describe mediante código de colores el estado de las actividades que se desarrollan en el ámbito:



Usos y actividades". Fuente: Elaboración propia a partir de trabajo de campo

Los usos que en él se desarrollan son los que se enumeran a continuación en la siguiente tabla:

Id	REFERENCIA CATASTRAL	ESTADO	USO
1	2695701VK7829N	Cerrado	Desconocido
2	2695702VK7829N	Cerrado	Talleres Augusto Herraiz
3	2695703VK7829N	Licencia	Jabones
4	2695704VK7829N	Cerrado	Cerramientos y Revestimientos J. Moreno
5	2695705VK7829N	Licencia	Avanzadas Tecnologías
6	2695706VK7829S	Licencia	Avanzadas Tecnologías
7	2695707VK7829S	Cerrado	Carpintería Carmona
8	2695708VK7829S	Licencia	Vivienda (*)
9	2695709VK7829S	Licencia	Vivienda (*)
10	2695710VK7829S	Licencia	Vivienda (*)
11	2695711VK7829N	Licencia	Avanzadas Tecnologías
12	2695712VK7829N	Cerrado	Desconocido
13	2695713VK7829N	Licencia	Eletex
14	2794301VK7829N	Cerrado	Desconocido
15	2794302VK7829N	Cerrado	Desconocido
16	2794303VK7829N	Cerrado	Desconocido
17	2794304VK7829S	Cerrado	Desconocido
18	2794305VK7829S	Cerrado	Desconocido
19	2794306VK7829S	Cerrado	Aluminios Castro
20	2794307VK7829S	Licencia	Vivienda (*)
21	2794308VK7829S	Licencia	Vivienda (*)
22	2794309VK7829S	Licencia	CEYRA
23	2794310VK7829N	Cerrado	Desconocido
24	2794311VK7829N	Cerrado	Desconocido
25	2894801VK7829N	Cerrado	La Sal de la Tierra
26	2894802VK7829S	Licencia	QUIADSA
27	2894803VK7829S	Licencia	CT
28	2894804VK7829S	Licencia	Mixer
29	2894805VK7829S	Licencia	Mixer
30	2894806VK7829S	Licencia	CT
31	2894807VK7829S	Licencia	Ayto Meco
32	2894808VK7829S	No consta título habilitante	Cámara Agraria
33	2894809VK7829S	Cerrado	Solar
34	2894810VK7829S	Cerrado	Solar
35	2894811VK7829S	Licencia	CT
36	2894812VK7829S	Licencia	CT
37	2896801VK7829N	Cerrado	Desconocido
38	2896802VK7829N	Cerrado	Desconocido
39	2896803VK7829N	Cerrado	Desconocido
40	2896804VK7829N	Cerrado	Desconocido
41	2896805VK7829N	No consta título habilitante	Desconocido
42	2896806VK7829N	Licencia	Antena Vodafone
43	2896807VK7829N	Cerrado	Desconocido

Id	REFERENCIA CATASTRAL	ESTADO	USO
44	2896809VK7829N	No consta título habilitante	Desconocido
45	2896810VK7829N	No consta título habilitante	Talleres Automoción Meco
46	2896811VK7829N	No consta título habilitante	Ganado Ovino
47	2896812VK7829N	Licencia	SUENA
48	2896813VK7829N	Licencia	SUENA
49	2896814VK7829N	Licencia	Saturnino Sánchez
50	2896815VK7829N	Licencia	Saturnino Sánchez
51	2896816VK7829N	Licencia	Saturnino Sánchez
52	2896817VK7829N	Licencia	Saturnino Sánchez
53	2896818VK7829N	Licencia	Automatismos Puertas
54	2896819VK7829N	Licencia	Mármoles Dagar
55	2896820VK7829N	Licencia	Ingeniería y Maquinaria para el Jabón, S.L.
56	2896821VK7829N	Licencia	CT
57	2896822VK7829N	Cerrado	Autocentromeco
58	2896823VK7829N	Licencia	El Valle Torija
59	2896824VK7829N	Licencia	CT
60	2896825VK7829N	Licencia	CESPA
61	2896826VK7829N	Licencia	Taller de automóviles
62	2896827VK7829N	Sin Actividad	CONDEMAN Cerrajería
63	2996801VK7829N	Sin Actividad	Desconocido
64	2996802VK7829N	Sin Actividad	Desconocido
65	2996803VK7829N	Sin Actividad	Servicios y Contratas del Henares, S.L.
66	2996804VK7829N	Sin Actividad	Desconocido
67	2996805VK7829N	Sin Actividad	Desconocido
68	2996806VK7829N	Sin Actividad	Desconocido
69	2996807VK7829N	Sin Actividad	Desconocido
70	2996808VK7829N	Sin Actividad	Desconocido
71	2996809VK7829N	Sin Actividad	Desconocido
72	2996810VK7829N	Sin Actividad	Desconocido
73	2996811VK7829N	Sin Actividad	Desconocido
74	2996812VK7829N	Sin Actividad	Desconocido
75	2996813VK7829N	Licencia	QUIADSA
76	2996814VK7829N	Licencia	QUIADSA
77	2996815VK7829N	Licencia	QUIADSA
78	2996816VK7829N	Licencia	QUIADSA
79	2996817VK7829N	Licencia	QUIADSA
80	2996818VK7829N	Licencia	QUIADSA
81	2996819VK7829N	No consta título habilitante	Mecanizado La Unión
82	2996820VK7829N	Licencia	CT

(*) el uso de vivienda se desarrolla en planta primera ya que la planta baja se destina a almacén.

1.5. Tramitación

La redacción y tramitación del presente documento se ajusta a lo previsto en la LSCM, y a todas las Legislaciones Sectoriales, tanto estatales como autonómicas, que le afectan.

Tal como se contempla en el art. 100 de la LSCM, la delimitación de unidades de ejecución se podrá formular de oficio por la administración, que es el caso del presente documento, procediendo a la aprobación inicial del documento por decreto de alcaldía (u órgano delegado), notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados, e información pública por veinte días. Tras dichos trámites, el ayuntamiento procederá a su aprobación definitiva, tras lo cual el acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de unidades de ejecución será publicado en el BOCM.

Para mayor claridad, a continuación, se inserta el tenor literal del referido art.100 de la LSCM, correspondiente a la Sección 1ª “Unidades de ejecución” del Capítulo IV “Gestión mediante unidades de ejecución”:

- “1. La delimitación de las unidades de ejecución es el acto administrativo a partir del cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de actuación integrada.*
- 2. Cuando no se contenga directamente en el planeamiento urbanístico, la delimitación de las unidades de ejecución y su modificación, incluso de la establecida directamente por el planeamiento, se acordará por los municipios, de oficio o a instancia de parte interesada, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personal a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública por veinte días. El plazo máximo para resolver los procedimientos iniciados a instancia de parte será de cuatro meses, transcurridos el cual podrá entenderse desestimada la solicitud.*
- 3. El acuerdo de aprobación definitiva de la delimitación de las unidades de ejecución y de su modificación deberá publicarse, para su eficacia, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.”*

2. Delimitación de la Unidad de Ejecución

2.1. Consideraciones generales

La legislación urbanística madrileña se refiere a las unidades de ejecución como instrumentos que permiten definir la modalidad de gestión de actuaciones urbanizadoras integradas o sistemáticas, como es el caso. En concreto, su delimitación permite identificar los terrenos objeto de equidistribución y, por tanto, los terrenos que deben ser incluidos en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

De lo anterior se desprende, entre otros aspectos, que lo establecido en los art. 79.2 y art. 82.2. b) de la LSCM, cuyo tenor a continuación se extracta:

- Art. 79.2 de la LSCM: *“La ejecución del planeamiento se llevará a cabo, por regla general, a través de actuaciones integradas. La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la **delimitación de la unidad de ejecución** y la fijación del sistema de ejecución, todo ello según lo establecido en el Capítulo IV de este Título”.*
- Art. 82.2.b) de la LSCM: *“Cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, la equidistribución se materializará siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente **unidad de ejecución** a través del pertinente sistema de ejecución”.*

En coherencia con lo anterior, las unidades de ejecución vienen finalmente definidas en el art. 98.1 de la LSCM como: *“(…) los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada”,* haciéndose corresponder su delimitación con el *“acto administrativo a partir del cual se considera el inicio de la actividad de ejecución en la modalidad de actuación integrada.”* (art. 100 de la LSCM).

Considerando que el Proyecto de Reparcelación se identifica con el instrumento urbanístico por excelencia mediante el que se formalizan las operaciones de equidistribución bajo la modalidad de ejecución por iniciativa privada, se parte del hecho de que en el art. 82.2. de la LSCM se establece como una de las determinaciones generales al que debe atender todo Proyecto de Reparcelación, que el suelo objeto de esta *“será siempre una unidad de ejecución completa”.*

Por otra parte, se tiene en cuenta que la delimitación de unidades de ejecución se hace corresponder con una determinación de ordenación pormenorizada, de conformidad con el art. 35.4 de la LSCM, en cuanto entre las mismas señala: *“La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución”.*

2.2. Justificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución

Una vez establecidas las anteriores consideraciones, debe reflexionarse sobre el hecho de que en la ficha urbanística del AA-“Valdelacueva”, en su punto 6. *Observaciones vinculantes*, se indica expresamente que *“Se podrán delimitar tantas Unidades de Ejecución como sean precisas para mejorar las condiciones de gestión y ejecución material de los traslados.”*

Lo cierto es que es habitual que los instrumentos que establecen la ordenación pormenorizada de un ámbito nada digan expresamente al respecto de la unidad o unidades de ejecución que se delimitan en previsión de su posterior ejecución. En estos supuestos, suele considerarse que, en caso de que no sea necesario delimitar una unidad de ejecución para desarrollar la ordenación bajo una modalidad integrada, ésta resulta identificada tácitamente con la delimitación del ámbito objeto de ordenación, si bien ello no es así necesariamente. Es decir, resulta factible posponer la definición de las unidades de ejecución mediante la utilización del concreto instrumento que a tales efectos se prevé en los arts. 98 y ss. de la LSCM y que no es otro que la delimitación de Unidad de Ejecución.

En relación con lo anterior, debe tenerse en cuenta que el art. 100 de la LSCM prevé, en sentido contrario, no sólo la posibilidad de que el planeamiento urbanístico no contenga la delimitación de la unidad de ejecución, sino la posibilidad de que ésta pueda ser modificada con posterioridad por los municipios, de oficio o a instancia de parte interesada.

Cabe indicar que el presente documento no modifica la ordenación pormenorizada definida por el Plan General, en ningún caso, ni modifica aprovechamientos, ni redes públicas. El AA-“Valdelacueva” es un ámbito de actuación de Suelo Urbano No Consolidado ordenado pormenorizadamente por el Plan General para su posterior gestión y ejecución conforme a lo señalado en el plano *P.I.02. Planeamiento vigente*, con el fin de hacer viable la ordenación establecida y el reparto de beneficios y cargas.

Bajo este prisma, se delimita una única Unidad de Ejecución (UE) que coincide con el propio AA-“Valdelacueva”, tal y como se describe en el punto 2.3 del presente documento.

La cesión obligatoria de redes y espacios libres viene estipulada y determinada según lo indicado en el Plano *O.1.3. Redes Públicas* del Plan General de Meco y establecida y cuantificada en el cuadro de superficies de la ficha urbanística del AA-“Valdelacueva”, antes insertada.



Esquema de Redes Públicas de la ficha del AA-“Valdelacueva”. PG Meco

Así mismo, se estipula que el perímetro de la superficie de la Unidad de Ejecución es igual al perímetro del AA-“Valdelacueva” y se corresponde con su delimitación, de acuerdo con los Planos de Ordenación del Plan General.

De este modo, el presente documento de delimitación de la Unidad de Ejecución tendrá el siguiente contenido básico:

- Establecimiento del perímetro de la Unidad de Ejecución objeto de actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada. Una propuesta de delimitación en estos términos permitiría dar cumplimiento a los requisitos que se establecen en el art. 99.2 de la LSCM y que a continuación se analizan:

a) Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.

En este caso, un espacio cerrado continuo.

b) Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o al mismo sector.

En este caso, todos pertenecen al ámbito de actuación denominado “AA-Valdelacueva”.

c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo ámbito de actuación o sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por 100.

En este caso, al tratarse de una única Unidad de Ejecución, no procede la aplicación de dicho requisito.

d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.

La delimitación de la Unidad de Ejecución incluye los terrenos que se encuentran dentro del ámbito de la “AA-Valdelacueva” según lo determinado en el Plano O.01. *Delimitación Unidad de Ejecución.*

Los gastos de urbanización asociados a la actuación urbanizadora resultan imputables a los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución, al identificarse con los titulares del “AA-Valdelacueva”, que tiene deberes y obligaciones urbanísticas pendientes de ejecución y, a su vez, tienen derecho a los aprovechamientos urbanísticos generados por razón de sus superficies que deben ser reconocidos mediante una concreta adjudicación a través de los Proyectos de Reparcelación.

Por otro lado, en el Estudio Económico-Financiero y viabilidad económica asociado, se justifica la viabilidad económica de la UE que se delimita.

Por último, al ser compatible el uso residencial y la ordenación pormenorizada del Plan General con las viviendas existentes, tampoco se aprecia la existencia de derechos de realojo que deban ser tenidos en cuenta.

- En relación con la modalidad de actuación integrada, la delimitación de la Unidad de Ejecución supondrá, además, la elección efectiva del Sistema de Ejecución por Cooperación, siendo que dicho sistema ya venía establecido para la ejecución del AA-“Valdelacueva” por el Plan General de Meco.

Por otro lado, la delimitación de la Unidad de Ejecución constituye una determinación de ordenación pormenorizada de acuerdo con el art. 35.4 de la LSCM 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y está contemplada en el art. 1.11 de las Normas Urbanísticas del PG de Meco.

En este sentido, la delimitación de una única Unidad de Ejecución se basa y justifica en el equilibrio y reparto absoluto entre todos los propietarios del Ámbito de Actuación “Valdelacueva” de los costes derivados de las indemnizaciones de edificaciones y actividades y, en consecuencia, los costes de urbanización, así como del aprovechamiento urbanístico.

Bajo este prisma, en el proceso de desarrollo del “AA-Valdelacueva”, se delimita una única Unidad de Ejecución, que a continuación se describe.

2.3. Descripción y características de la Unidad de Ejecución

Como ya se ha indicado, la única Unidad de Ejecución delimitada por el presente documento es coincidente con la delimitación de AA-“Valdelacueva” definido por el Plan General de Meco.

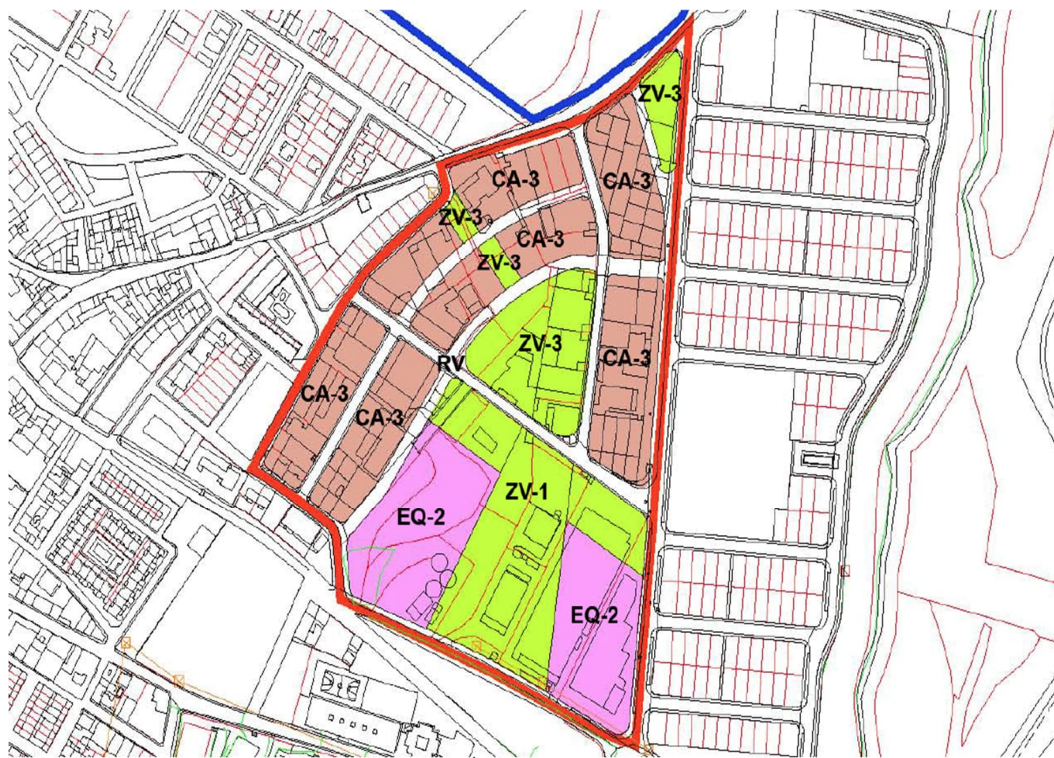


Figura. Delimitación y ordenación pormenorizada del Ámbito de Actuación “Valdelacueva”, definidas la ficha urbanística del propio ámbito, del PGOU de Meco.

La superficie del Ámbito de Actuación “Valdelacueva”, según la ficha del Plan General, asciende a un total de 99.546 m² de suelo.

Por consiguiente, la Unidad de Ejecución tiene la misma superficie de suelo (99.546 m²) y su delimitación gráfica se define en el plano de ordenación O.01- *Delimitación Unidad de Ejecución*.

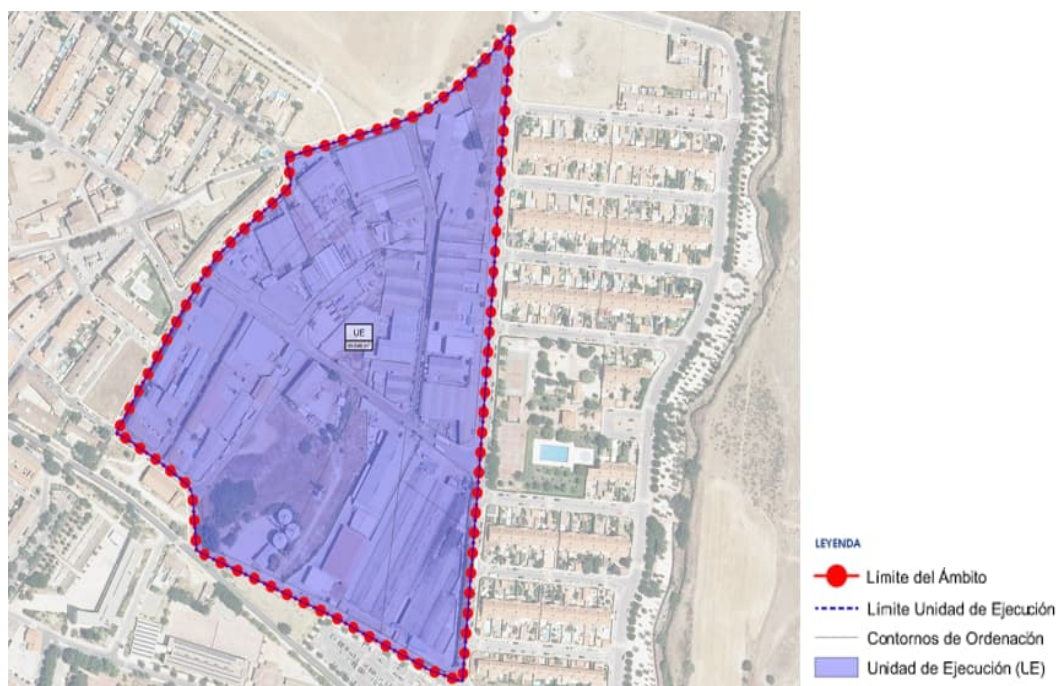


Figura. Extracto del plano O.01. Delimitación Unidad de Ejecución

Por otro lado, de acuerdo con la ordenación pormenorizada definida en el Plan General:

- Se reservan para Redes Públicas las siguientes superficies:
 - o Red General de espacios libres de uso público: 11.963 m²s.
 - o Red General de equipamiento: 17.928 m²s.
 - o Red General de red viaria: 12.500 m²s.
 - o Red Local de espacios libres de uso público: 15.349 m²s.
 - o Red Local de equipamiento/servicios urbanos: 2.619 m²s.
 - o Red Local de viario: 5.621 m²s.
- El suelo lucrativo del ámbito se encuentra regulado por la ordenanza "CA-3" que tiene las siguientes características.
 - o Tipología: Las compatibles con la escena urbana del casco.
 - o Parcela mínima: 120 m².
 - o Frente mínimo de fachada: 6 m.
 - o Fondo máximo edificable: 14 m.
 - o Altura máxima en cornisa: 6,50 m a cornisa y 9,00 m a cumbrera.
 - o Número máximo de pantas: II + Bajo Cubierta.
 - o Sótanos: 3 plantas.

En aplicación de las condiciones de esta CA-3 "Ensanche de Casco", con los parámetros anteriormente indicados, el coeficiente de edificabilidad neto, aunque es una ordenanza de tipo volumétrico, se corresponde con 1,7794 m²c/m²s sobre los 33.566 m²s de suelo lucrativo, una vez descontadas del total del ámbito las cesiones de Redes Públicas definidas en el Plan General; por tanto, la edificabilidad total del ámbito, definida en el Plan General, asciende a 59.728 m²c.

2.3.1. Descripción y características

La Unidad de Ejecución forma un espacio cerrado y continuo correspondiéndose en su totalidad con el Ámbito de Actuación “Valdelacueva”.

Presenta los siguientes límites:

- Norte: linda con parte del Camino del Cementerio.
- Este: linda contra la Av. de la Industria.
- Sur: linda con parte de la Carretera de Azuqueca (M-121) y parte de la calle de los Colegios.
- Oeste: linda contra la calle de los Santos Niños.

La UE tiene una superficie de 99.546 m²s. El aprovechamiento unitario es de 0,6494 m²cuc/m²s en la tipología edificatoria de la zona de ordenanza CA-3 (Ensanche de Casco), definida por el Plan General.



Figura. Delimitación de la UE sobre la Ordenación Pormenorizada del AA-“Valdelacueva”. Elaboración propia

2.3.2. Cuadro resumen de superficies

SUPERFICIES UE												
Uso lucrativo pormenorizado	Manzana	Zona de ordenanza	Superficie de suelo (m²s)	% suelo UE	Régimen	Edificabilidad máxima (m²c)	Coef. Edif. (m²c/m²s)	% sobre edificabilidad residencial UE	Coef. Ponderación (m²cuc/m²c)	UAs (m²cuc)	Nº máximo de viviendas	Media (m²c/viv)
Residencial Casco	Manzana 1	Residencial Multifamiliar Casco Antiguo Grado 3º (CA-3.1)	4.708	4,73%	Libre	8.377	1,7794	14,03%	1,08233	9.066,81	93	90,00
	Manzana 2	Residencial Multifamiliar Casco Antiguo Grado 3º (CA-3.2)	5.328	5,35%	Libre	9.480	1,7794	15,87%	1,08233	10.260,91	105	90,00
	Manzana 3	Residencial Multifamiliar Casco Antiguo Grado 3º (CA-3.3)	2.507	2,52%	Libre	4.461	1,7794	7,47%	1,08233	4.828,32	50	90,00
	Manzana 4	Residencial Multifamiliar Casco Antiguo Grado 3º (CA-3.4)	3.914	3,93%	Libre	6.965	1,7794	11,66%	1,08233	7.538,24	77	90,00
	Manzana 5	Residencial Multifamiliar Casco Antiguo Grado 3º (CA-3.5)	2.693	2,70%	Libre	4.791	1,7794	8,02%	1,08233	5.185,61	53	90,00
	Manzana 6	Residencial Multifamiliar Casco Antiguo Grado 3º (CA-3.6)	2.855	2,87%	Libre	5.080	1,7794	8,51%	1,08233	5.498,75	56	90,00
	Manzana 7	Residencial Multifamiliar Casco Antiguo Grado 3º (CA-3.7)	4.940	4,96%	Libre	8.790	1,7794	14,72%	1,08233	9.514,00	98	90,00
	Manzana 8	Residencial Multifamiliar Casco Antiguo Grado 3º (CA-3.8)	6.622	6,65%	Libre	11.783	1,7794	19,73%	1,08233	12.752,76	132	90,00
Infraestructurales	Manzana 4		19	0,02%	-	0	-	0,00%	-	0,00%	-	-
TOTAL SUELOS LUCRATIVOS			33.566	33,72%	-	59.728	1,7794	100%		64.645	664	90,00

		Cumplimiento superficie mínima (Ley 9/2001)		REDES PÚBLICAS UE				
REDES PÚBLICAS		m²/100m²c	Estándar mínimo (m²s)	Uso pormenorizado	Zona de Ordenanza	Superficie (m²s)	m²s/100 m²c	% Suelo
Redes supramunicipales		-	-	-	-	-	-	-
Redes Generales	Zonas verdes/espacios libres	20,00	11.949	Parque Urbano	Parque Urbano (ZV.1)	11.963	70,05	12,02%
	Equipamiento social/servicio	30,00	17.918	Equipamiento	Equipamiento (EQ.1 y EQ.2)	17.928		18,01%
	Infraestructura	20,00	11.946	Infraestructura	Red Viaria (RV)	11.946		12,00%
Red Local	Espacio libre arbolado	15,00	8.959	Zona Verde	Zona Verde (ZV.3)	15.971	40,42	16,04%
	Equipamiento social/servicios	15,00	8.959	Red Viaria	Red Viaria (RV)	8.172		8,21%
TOTAL REDES			59.731			65.980	110,47	66,28%

2.4. Sistema de ejecución

Al tratarse de una actuación integrada, en desarrollo del planeamiento vigente (Plan General de Meco), el fundamento jurídico para el establecimiento del sistema de actuación se basa en los arts. 79.2 y 82.2 de la LSCM. En este caso concreto, de conformidad con lo establecido en los arts. 101 y siguientes de la LSCM, el sistema de ejecución que se establece para el desarrollo de la Unidad de Ejecución que se delimita en el presente documento, se corresponde con el sistema de iniciativa pública por Cooperación, idéntico al establecido para el ámbito del AA-“Valdelacueva” por el Plan General de Meco, sin perjuicio de la aplicación de los artículos 115.3, 115.4 y 246.2 de la LSCM, pudiéndose sustituir por el de Compensación.

2.5. Desarrollo de la Unidad de Ejecución

La Unidad de Ejecución se desarrollará de acuerdo con lo establecido en el punto 3. *Condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución*, de la presente Memoria.

No obstante, habrá de tenerse en cuenta el art. 99.3 de la LSCM para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases, etapas o unidades funcionales, que deberán definirse en el futuro Proyecto de Urbanización.

2.6. Estudio Económico-Financiero. Viabilidad económica de la Unidad de Ejecución

En este punto se justifica la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución, incorporando los gastos de urbanización interior y el resto de los gastos de urbanización imputables a la Unidad de Ejecución.

La Unidad de Ejecución costeará el 100% de:

- Los costes de ejecución de su urbanización interior, entre los que se encuentran Las indemnizaciones de elementos incompatibles por su desarrollo.
- Los costes de ejecución de las conexiones exteriores de infraestructuras.
- Los costes de viabilidad de suministro de las compañías suministradoras.
- Los costes de las medidas correctoras y compensatorias medioambientales.
- Los costes de gestión y honorarios técnicos.

2.6.1. Datos previos

2.6.1.1. Valor de repercusión del suelo futuro. Estimación de ingresos

El objetivo del presente punto previo es la definición de los precios futuros del m² construido del uso residencial multifamiliar (CA-3) en base a un estudio del mercado actual.

1. Criterio y método de valoración.

Se tienen en cuenta las reglas de valoración contenidas en el vigente TRLSyRU, a tenor de lo establecido en el apartado primero de su Disposición Transitoria 3ª “Valoraciones”. Es decir, por resultar aplicables a expedientes iniciados a partir de la entrada en vigor de la Ley del Suelo 8/2007, esto es, a partir del 1 de julio de 2007 para el establecimiento del valor real del suelo y, en el caso concreto que nos ocupa, de cara a la fijación de los valores de repercusión del uso lucrativo del ámbito.

Cabe mencionar en este sentido, que el objetivo de este documento no es el de la valoración de los suelos, a los efectos que dicho texto legal contempla, sino que se está utilizando el mismo como marco general y método para la justificación de la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución que define el presente documento.

De conformidad con el citado texto legal, las valoraciones de suelo se efectuarán en atención a los criterios recogidos en sus artículos 34 y ss. correspondientes a su Título V “Valoraciones”.

El TRLSyRU parte de dos situaciones básicas de cara a valorar un suelo: “suelo rural”, es decir, aquel que no se encuentra funcionalmente integrado en la trama urbana; y “suelo urbanizado”, entendiendo por tal aquél que ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización. Art. 21 del TRLSyRU:

“1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

4. También se encuentra en la situación de suelo urbanizado, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto.”

De acuerdo con el artículo 40 del TRLSyRU, que determina la valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, a los efectos de valoración, el suelo del ámbito se tasarà por el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación, por tato, se considera a los efectos en **situación de suelo urbanizado y no edificado**.

Por tanto, según lo dispuesto en el artículo 21.3 del TRLSyRU, la presente valoración considera una situación hipotética de los terrenos, siendo de aplicación las normas de valoración contenidas en el artículo 35.2 y concordantes de dicho texto legal:

“El suelo se tasará en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive”.

En base a lo establecido en el artículo 22 del RVLS'11, será de aplicación el **método residual estático**.

De conformidad con el artículo 22.1, 2 y 3 del RVLS'11 “Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado” el cálculo del valor del suelo por aplicación del método residual se realizará del siguiente modo:

1. *El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS = \sum Ei \cdot VRSi$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

Ei = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRSi = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. *Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior se determinarán por el **método residual estático** de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

2. Determinación del Valor Unitario en Venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado (Vv).

A continuación, se determinará el valor unitario de venta del metro cuadrado de edificación del uso residencial, de los que se han encontrado testigos reales en el mercado inmobiliario cercano, de similares características a las planteadas en la ordenación definida por el Plan General para el ámbito; es decir Residencial Multifamiliar Libre.

A estos efectos, se ha procedido a realizar un estudio de mercado que resulta estadísticamente significativo, a partir de valores testigos relativos a ofertas de inmuebles de similares características en la zona, obtenidos a través de diversos portales inmobiliarios “on-line”.

Se han analizado tipologías de viviendas multifamiliares de superficies entre 53 m²c y 115 m²c, con plaza de aparcamiento incluida, zonas comunes y características similares a la tipología propuesta, de 1, 2 y 3 dormitorios.

Reseñar que, dado que en el municipio de Meco sólo se han localizado 4 testigos de obra nueva, se han utilizado testigos de obra nueva del municipio limítrofe de Camarma de Esteruelas, al objeto de tomar un número de testigos igual o superior a 6 testigos, cumpliendo así con el mínimo que establece la Orden Eco 805/2003 en su artículo 21. Los testigos de Camarma de Esteruelas se toman en consideración al tratarse de un municipio colindante a Meco y ser de similares características al producto inmobiliario del ámbito que nos ocupa.

Hay que indicar que todos los valores testigos son obra nueva, por lo que se entiende que el estudio realizado resulta estadísticamente significativo y de características similares al producto propuesto.

Se inserta a continuación el estudio de mercado realizado, en el que todos los valores testigo analizados son obra nueva, por tanto, buen estado de conservación ($C = 1$).

Al objeto de que la muestra sea lo más homogénea posible, y al existir un número de testigos suficiente (se han tomado, finalmente, 11 testigos, cumpliendo así sobradamente con el mínimo de 6 que establece la Orden Eco 805/2003 en su artículo 21), se han descartado a la hora de calcular el precio unitario medio los testigos 4 y 5 (sombreados en color en el cuadro), al tratarse de los testigos “extremo” con los precios, respectivamente, más bajo y más alto de los analizados.

Nº testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c/viv	Precio	Precio unitario €/m²c
1	Villas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	c/ De los Santos Niños, 1 (Meco)	Vivienda de 2 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	66 m²c	190.000 €	2.879 €/m²c
2	Villas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	c/ De los Santos Niños, 1 (Meco)	Dúplex de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	101 m²c	246.136 €	2.437 €/m²c
3	Villas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	c/ De los Santos Niños, 1 (Meco)	Dúplex de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	102 m²c	248.867 €	2.440 €/m²c
4	Villas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	c/ De los Santos Niños, 1 (Meco)	Dúplex de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	115 m²c	237.312 €	2.064 €/m²c
5	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	c/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorio con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	50 m²c	167.200 €	3.344 €/m²c
6	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	c/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorio con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	53 m²c	169.400 €	3.196 €/m²c
7	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	c/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorio con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	53 m²c	174.900 €	3.300 €/m²c
8	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	c/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorio con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	53 m²c	174.900 €	3.300 €/m²c
9	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	c/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 2 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	56 m²c	185.900 €	3.320 €/m²c
10	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	c/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorio con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	59 m²c	172.700 €	2.927 €/m²c
11	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	c/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	100 m²c	247.500 €	2.475 €/m²c
						643 m²c	1.810.303 €	2.815 €/m²c

Dirección web testigos Villas de la Chopera: https://obrasnuevas.com/promociones/villas-de-la-chopera_meco

Dirección web testigos Residencial Fresno: <https://www.idealista.com/obra-nueva/104304632/>

En el Anexo 1 del presente documento se recogen los precios y características de la totalidad de testigos analizados extractados de las páginas web indicadas.

Por tanto, en base al estudio del mercado actual de vivienda multifamiliar en el entorno con similares características a las propuestas para el ámbito, el valor unitario en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado que se considera a los efectos de justificar la viabilidad de la Unidad de Ejecución que se define es de: **Vv = 2.815 €/m²c.**

3. Determinación del coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales (K)

El coeficiente denominado “K” tendrá con carácter general un valor de 1,40, si bien podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios (art. 22.2 del RVLS'11):

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

En el caso que nos ocupa, en el municipio de Meco, se utilizará un **K = 1,30**, por la moderada dinámica inmobiliaria existente, minorando ligeramente el porcentaje estándar.

4. Determinación del Valor unitario de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado (Vc).

Vc es el valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para determinar el coste de ejecución material de la obra, emplearemos un coste de partida de obra lo más ajustado posible a su valor real, mediante la consideración de los parámetros que más se aproximan a las características de la obra, tomando en consideración el emplazamiento, la accesibilidad, la topografía, el mercado y la calidad de la obra. De esta forma, partiendo de las variables aplicables al supuesto que nos ocupa, se calculan dichos costes para la tipología residencial multifamiliar libre, con costes, soluciones y materiales medios. Al tratarse de promociones residenciales y teniendo en cuenta los testigos analizados, se entiende oportuno acudir a los valores que resultan de los costes de referencia establecidos para la edificación en la Comunidad de Madrid.

Por tanto, se introducen las características de las futuras edificaciones de las distintas tipologías en el programa “CORA” aplicable para la determinación de costes de referencia que proporciona la Dirección General de la Vivienda y Rehabilitación, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid, en su última actualización, de 2024.

Considerando un diseño y acabados de características medios (coeficiente 1,00), en el rango del 50% de la banda, estimado así en base a comparativa con costes reales de construcción de promociones de similares características y acabados, para obtener como coste de ejecución material de la obra (PEM) de:



CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Coste de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid

Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)

Manzana cerrada

Banda de costes Euros/m2: 856,00 1.046,00 En el 50,00 % de la Banda 951,00 Euros/m2

Coefficiente de situación geográfica (CS)

Meco 1,00 Area 1

Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)

Acabados de coste medio 1,00

Coefficiente por rehabilitación (RH)

Obra nueva 1,00

Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)

Sin dificultad de acceso a la obra 1,00

RESULTADOS

Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)

Banda de costes Euros/m2: 856,00 1.046,00 Euros/m2

Coste de referencia En el 50,00 % de la Banda 951,00 Euros/m2

En una superficie de 100,00 m2 95.100,00 Euros

Fuente: https://gestiona.comunidad.madrid/cred_inter/indexCred.jsf

A los efectos de determinar el valor unitario total del coste de construcción por contrata (PEC), se procede a sumar al coste de ejecución material de la obra los correspondientes gastos generales, así como el beneficio industrial del constructor. En obras oficiales el beneficio industrial considerado habitualmente se corresponde con un 6% sobre el coste de ejecución material de la obra, siendo los gastos generales en torno al 13%.

Por tanto, se obtienen como coste de ejecución material por contrata (PEC) de: $951,00 \text{ €/m}^2 \times 1,19 = 1.131,69 \text{ €/m}^2$.

Para calcular el coste total necesario para desarrollar la promoción, a estos valores calculados se añade "el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble" (art. 22.2 del RVLS'11), que se estiman sobre el presupuesto total de la construcción (PTC) anterior, en los términos que se reflejan en la siguiente tabla:

1.- Costes de Referencia de la CAM (programa CORA)		
Presupuesto de ejecución material (PEM)	Residencial colectiva manzana cerrada (50% banda, según CORA)	951,00 €/m²c
Beneficio Industrial	6,00% del PEM	57,06 €/m²c
Gastos Generales	13,00% del PEM	123,63 €/m²c
Presupuesto de ejecución de contrata (PEC)		1.131,69 €/m²c
2.- Otros gastos necesarios para la construcción del inmueble		
Honorarios facultativos de proyecto y D.O.	8,00% del PEM	76,08 €/m²c
Tasa por acometida de alcantarillado (1)	296,00 € / vivienda	2,28 €/m²c (2)
Tasas por licencia de obra mayor (3)	0,75% del PEM	7,13 €/m²c (2)
ICIO (4)	3,00% del PEM	28,53 €/m²c
Presupuesto total de la construcción (PTC)		1.245,71 €/m²c
COSTE UNITARIO DE CONSTRUCCIÓN (Vc)		1.245,71 €/m²c

(1) Según art.5 de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa de alcantarillado, del Ayuntamiento de Meco

(2) Estimando una media de 90 m²c/vivienda para el uso residencial multifamiliar libre, vivienda media del ámbito

(3) Según art.6 epígrafe 2 de la ordenanza fiscal reguladora de la tasa por actos administrativos de naturaleza urbanística, del Ayuntamiento de Meco

(4) Según art.6.2 de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, del Ayuntamiento de Meco

Por consiguiente, el valor unitario total del coste de la edificación o coste de la construcción para el m² construido del uso residencial multifamiliar libre **(Vc) asciende a 1.245,71 €/m²c**, con diseño y acabados de características medias en el término municipal de Meco.

5. Determinación del valor unitario de repercusión del suelo en euros metro cuadrado edificable del uso considerado (VRS)

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22.2 del RVLS'11, el valor de repercusión del uso característico del ámbito se obtiene sustituyendo los parámetros antes obtenidos en la siguiente fórmula:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc = \frac{2.815 \frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{c}}}{1,30} - 1.245,71 \frac{\text{€}}{\text{m}^2\text{c}} = 920,0 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

6. Determinación del valor unitario del suelo, descontados los deberes y cargas pendientes en euros metro cuadrado edificable del uso considerado (VSo)

Como ya se ha indicado, dado que se trata de un suelo que no se encuentra urbanizado y que tiene, por tanto, pendiente el cumplimiento de los deberes y cargas urbanísticas para poder realizar la edificabilidad prevista, se deben descontar del valor obtenido en el apartado anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción (G), de acuerdo con la siguiente expresión (art. 22.3 del RVLS'11):

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros, obtenido en el apartado anterior.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno (última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años).

PR = Prima de riesgo en tanto por uno (a los efectos de determinar el beneficio de la promoción, se fijara en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS'11 en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales).

Para calcular los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes (G) se utiliza la estimación de costes de urbanización de la Unidad de Ejecución, definidos más adelante, lo que hace un coste de urbanización unitario del suelo patrimonializable, descontado el 10% legal de cesión municipal, de: **G = 271,73 €/m²c.**

Por otro lado, para obtener la tasa libre de riesgo (TLR) en tanto por uno, se utiliza la última referencia publicada por el Banco de España (BOE nº290 de 3 de diciembre de 2025) del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años), que en el mes de noviembre de 2025 fue de 2,371%, tal y como se comprueba la siguiente figura:

III. OTRAS DISPOSICIONES

BANCO DE ESPAÑA

24540 Resolución de 2 de diciembre de 2025, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.

Noviembre de 2025

Tipo de referencia ⁽¹⁾	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ⁽²⁾	2,371

Madrid, 2 de diciembre de 2025.—El Director General de Operaciones, Mercados y Sistemas de Pago, Juan Ayuso Huertas.

⁽¹⁾ La definición y el proceso de determinación de este tipo de interés oficial de referencia se recoge en el anejo 8 de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

⁽²⁾ Este tipo de interés oficial de referencia toma el dato del índice RODE «Deuda Pública de dos a seis años (S)», que es calculado por la Sociedad de Bolsas, SA, y publicado en la página web de BME Renta Variable desde mayo de 2021.

Fuente: Boletín Oficial del Estado (www.boe.es)

Por tanto, la tasa libre de riesgo **(TLR), en tanto por uno, asciende a 0,02371.**

Por último, para calcular la prima de riesgo (PR) en tanto por uno (a los efectos de determinar el beneficio de la promoción), se toman como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS'11 en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido, por lo que para edificios de uso residencial (primera residencial) se utiliza el valor de 8%:

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

Por tanto, la prima de riesgo **(PR), en tanto por uno, asciende a 0,08.**

Con estos datos, en aplicación de la fórmula del **valor del suelo urbanizado**, se obtiene:

$$\mathbf{VSo} = \mathbf{VS} - (\mathbf{G} \times (\mathbf{1} + \mathbf{TLR} + \mathbf{PR})) = 920,0 \text{ €/m}^2\text{c} - (271,73 \text{ €/m}^2\text{c} \times (\mathbf{1} + 0,02371 + 0,08)) = \mathbf{619,65 \text{ €/m}^2\text{c}.$$

Este valor se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo de la Unidad de Ejecución y en ningún caso debe tomarse como vinculante ni ser tomado en cuenta a los efectos de expropiaciones, indemnizaciones o compensaciones futuras.

2.6.1.2. Coste del suelo

Para la estimación del coste del suelo en un desarrollo inmobiliario residencial multifamiliar en Meco se adopta un 20% del valor final de repercusión, dado que dicho porcentaje refleja un equilibrio óptimo entre viabilidad económica y rentabilidad del proyecto, conforme a parámetros estándar del mercado inmobiliario de la Comunidad de Madrid, que oscilan entre el 15% y el 25%.

Este porcentaje es resultado de una ponderación técnica habitual en promociones de vivienda multifamiliar en ámbitos consolidados, considerando factores como el valor medio actual de venta de obra nueva en la zona, los costes asociados a construcción, urbanización, honorarios profesionales y gastos financieros, así como un margen de beneficio razonable y competitivo para asegurar el atractivo comercial y financiero del desarrollo.

Este criterio del 20%, en consecuencia, se alinea con las buenas prácticas del sector inmobiliario madrileño y con las recomendaciones técnicas habitualmente aplicadas. En base a esto, el coste medio del suelo se estima en: $20\% \times 619,65 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{123,93 \text{ €/m}^2}}$.

Este valor se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo de la Unidad de Ejecución y en ningún caso debe tomarse como vinculante ni ser tomado en cuenta a los efectos de expropiaciones, indemnizaciones o compensaciones futuras.

2.6.2. Criterios de valoración

En base a las infraestructuras estudiadas y grafiadas en los planos del presente documento se han realizado mediciones de cada una de las diferentes infraestructuras (red viaria, abastecimiento de agua, red de riego con agua regenerada, red de saneamiento, red eléctrica de media y baja tensión, alumbrado público, red de telecomunicaciones, red de gas y jardinería y mobiliario urbano), aplicando sobre ellas ratios de bases de precios oficiales.

Todas estas mediciones, así como los ratios de costes aplicados en cada una de ellas se desglosa en el Anexo 2 del presente documento.

El cálculo de estos ratios de costes de urbanización se han efectuado según precios de ejecución material, sin incluir los gastos generales y el beneficio industrial, ni los impuestos e IVA.

2.6.3. Costes de urbanización

En relación con los costes de urbanización, según lo dispuesto en el artículo 97 de la LSCM, se comprenderán las siguientes:

- Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones.
- Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y a tarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras.
- Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación, de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público.
- Obras para suministro de gas.
- Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.

- Las indemnizaciones que procedan en favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- Obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- Gastos de reparcelación y gestión del sistema de ejecución.
- Gastos de control de calidad de la urbanización.
- Cualquier otro expresamente asumido.

A. Costes de urbanización interior

A continuación, se incluye un cuadro resumen del presupuesto de urbanización interior estimativo, cuya medición y desglose detallado se incorpora en el Anexo 2, pero que se deberá concretar en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las redes de infraestructuras propuestas que garantizan la viabilidad técnica de la Unidad de Ejecución es el que sigue a continuación:

Resumen del Presupuesto del Coste de las Obras a Ejecutar		
Obra	Coste (PEM)	% sobre el Total
Demoliciones + Gestión RCD	940.669,07 €	21,33%
Red Viaria Interior	928.580,24 €	21,05%
Infraestructura de Abastecimiento de Agua Potable - Distribución	218.272,09 €	4,95%
Infraestructura de Red de Agua Regenerada	66.985,66 €	1,52%
Red de Saneamiento Unitaria	393.164,35 €	8,91%
Infraestructura Eléctrica de Media Tensión (Urbanización Interior)	986.687,50 €	22,37%
Desvío LABT existente	75.000,00 €	1,70%
Infraestructura Eléctrica de Baja Tensión	199.902,50 €	4,53%
Alumbrado Público	100.481,50 €	2,28%
Infraestructura de Telecomunicaciones	70.337,05 €	1,59%
Infraestructura de Red de Gas	95.457,43 €	2,16%
Jardinería y Mobiliario Urbano	335.208,00 €	7,60%
Subtotal Coste de las Obras de Urbanización	4.410.745,37 €	100,00%
Seguridad y Salud en las obras (1,5% s/Subtotal obras)	66.161,18 €	
TOTAL OBRAS DE URBANIZACIÓN	4.476.906,55 €	

Total - PEM	4.476.906,55 €
Total - PEC (1.19)	5.327.518,79 €

La estimación de los costes de urbanización se realiza de acuerdo con la estimación de lo que supondría urbanizar la Unidad de Ejecución.

B. Costes de las conexiones exteriores

Todas las conexiones exteriores se encuentran a pie de ámbito, por lo que **no se estima coste alguno**, salvo especificaciones de las compañías a la hora de solicitar la correspondiente viabilidad de suministro.

C. Costes de viabilidades de compañías

Las obras de refuerzo y extensión necesarias para la implantación de la red de energía eléctrica y la red de abastecimiento o cualesquiera otras que así lo requieran serán formalizadas cuando tanto las compañías suministradoras emitan los correspondientes informes de viabilidad durante la tramitación del correspondiente Proyecto de Urbanización, donde se conocerá el canon asociado a la ejecución de la Unidad de Ejecución.

D. Costes de gestión y honorarios técnicos

En base al contrato de prestación de servicios técnicos profesionales, los costes de gestión y honorarios técnicos se establecen en un 8% sobre el PEM = $0,08 \times 4.476.906,55 \text{ €} = 358.152,52 \text{ €}$.

E. Costes de indemnizaciones de edificaciones existentes incompatibles con la ordenación

Como Anexo 3 del presente documento se incluye una estimación de los costes de indemnización de las edificaciones existentes que son incompatibles con la ordenación del ámbito.

En este Anexo 3 se incluye una justificación de los criterios y del método de valoración utilizado (método de coste de reposición, de acuerdo con el TRLSyRU).

A continuación se incluye un plano con la localización de las parcelas y un cuadro resumen con los costes definidos en el citado Anexo 3.



Figura. Denominación de las parcelas por manzana para el cálculo de los costes de indemnización de las edificaciones, incluidos en el Anexo 3. Elaboración propia

Manzana	Propiedad	Parcela	Edificios	Superficie de parcela (m²s)	Superficie construida (m²c)	Valoración (€)	% sobre coste	€/m2c
M-01	Cámara Agraria	M-01-7	1	4.067 m²s	378 m²c	39.983,57 €	0,84%	57,29 €/m2c
	Total Cámara Agraria		1	4.067 m²s	378 m²c	39.983,57 €	0,84%	57,29 €/m2c
	La Sal de la Tierra	M-01-9	1	4.070 m²s	1.074 m²c	58.495,17 €	1,23%	54,44 €/m2c
	Total La Sal de la Tierra		1	4.070 m²s	1.074 m²c	58.495,17 €	1,23%	54,44 €/m2c
	Quiadsa	M-01-3	1	5.915 m²s	2.453 m²c	288.929,53 €	6,08%	90,89 €/m2c
	Total Quiadsa		1	5.915 m²s	2.453 m²c	288.929,53 €	6,08%	90,89 €/m2c
	MIXER	M-01-2	1	7.945 m²s	6.893 m²c	697.287,51 €	14,66%	101,16 €/m2c
		M-01-1	1	4.545 m²s	3.723 m²c	248.096,06 €	5,22%	66,64 €/m2c
	Total MIXER		2	12.491 m²s	10.616 m²c	945.383,57 €	19,88%	83,90 €/m2c
	Total M-01		5	26.542 m²s	14.521 m²c	1.332.791,84 €	28,03%	74,08 €/m2c
M-02	Aluminios Castro	M-02-06	1	146 m²s	146 m²c	12.550,40 €	0,26%	85,83 €/m2c
	Total Aluminios Castro		1	146 m²s	146 m²c	12.550,40 €	0,26%	85,83 €/m2c
	CEYRA	M-02-09	1	547 m²s	547 m²c	71.514,65 €	1,50%	130,73 €/m2c
	Total CEYRA		1	547 m²s	547 m²c	71.514,65 €	1,50%	130,73 €/m2c
	Desconocido	M-02-01	1	1.407 m²s	1.244 m²c	81.260,44 €	1,71%	65,31 €/m2c
		M-02-02	1	377 m²s	247 m²c	46.153,62 €	0,97%	186,95 €/m2c
		M-02-03	1	406 m²s	578 m²c	42.188,79 €	0,89%	73,01 €/m2c
		M-02-04	1	903 m²s	712 m²c	61.078,28 €	1,28%	85,83 €/m2c
		M-02-05	1	657 m²s	847 m²c	72.700,83 €	1,53%	85,83 €/m2c
		M-02-10	1	620 m²s	526 m²c	90.344,96 €	1,90%	171,81 €/m2c
		M-02-11	1	426 m²s	504 m²c	32.884,79 €	0,69%	65,31 €/m2c
	Total Desconocido		7	4.796 m²s	4.657 m²c	426.611,61 €	8,97%	104,86 €/m2c
	Total M-02		9	5.489 m²s	5.350 m²c	510.676,66 €	10,74%	105,62 €/m2c
M-03	Avanzadas Tecnologías	M-03-04	1	475 m²s	287 m²c	40.854,36 €	0,86%	142,25 €/m2c
		M-03-06	2	528 m²s	425 m²c	30.144,20 €	0,63%	70,91 €/m2c
		M-03-05	1	387 m²s	287 m²c	40.770,44 €	0,86%	142,25 €/m2c
	Total Avanzadas Tecnologías		4	1.390 m²s	999 m²c	111.769,00 €	2,35%	118,47 €/m2c
	Carpintería Carmona	M-03-07	1	510 m²s	629 m²c	53.995,40 €	1,14%	85,83 €/m2c
	Total Carpintería Carmona		1	510 m²s	629 m²c	53.995,40 €	1,14%	85,83 €/m2c
	Cerramientos y Revestimientos J.Moreno	M-03-11	1	378 m²s	307 m²c	40.173,23 €	0,84%	130,73 €/m2c
	Total Cerramientos y Revestimientos J.Moreno		1	378 m²s	307 m²c	40.173,23 €	0,84%	130,73 €/m2c
	Desconocido	M-03-01	1	699 m²s	695 m²c	37.827,54 €	0,80%	54,44 €/m2c
		M-03-12	1	219 m²s	154 m²c	20.165,70 €	0,42%	130,73 €/m2c
	Total Desconocido		2	918 m²s	849 m²c	57.993,24 €	1,22%	92,58 €/m2c
	Eletex	M-03-13	1	147 m²s	139 m²c	20.120,50 €	0,42%	145,15 €/m2c
	Total Eletex		1	147 m²s	139 m²c	20.120,50 €	0,42%	145,15 €/m2c
	Jabones	M-03-03	1	270 m²s	270 m²c	23.167,00 €	0,49%	85,83 €/m2c
	Total Jabones		1	270 m²s	270 m²c	23.167,00 €	0,49%	85,83 €/m2c
	Taller Augusto Herraiz	M-03-02	1	667 m²s	792 m²c	68.006,66 €	1,43%	85,83 €/m2c
	Total Taller Augusto Herraiz		1	667 m²s	792 m²c	68.006,66 €	1,43%	85,83 €/m2c
	Total M-03		11	4.279 m²s	3.985 m²c	375.225,03 €	7,89%	107,39 €/m2c
M-04	Desconocido	M-04-01	1	785 m²s	773 m²c	61.589,69 €	1,30%	79,70 €/m2c
		M-04-02	1	539 m²s	539 m²c	42.965,09 €	0,90%	79,70 €/m2c
		M-04-03	1	532 m²s	532 m²c	42.429,06 €	0,89%	79,70 €/m2c
		M-04-04	1	539 m²s	539 m²c	42.968,28 €	0,90%	79,70 €/m2c
		M-04-05	1	1.403 m²s	868 m²c	128.231,68 €	2,70%	130,92 €/m2c
		M-04-07	1	479 m²s	441 m²c	58.910,84 €	1,24%	133,50 €/m2c
		M-04-10	1	928 m²s	702 m²c	154.668,95 €	3,25%	220,34 €/m2c
	Total Desconocido		7	5.205 m²s	4.395 m²c	531.743,59 €	11,18%	114,80 €/m2c
	Talleres Automoción Meco	M-04-12	1	1.082 m²s	1.168 m²c	76.285,34 €	1,60%	65,31 €/m2c
	Total Talleres Automoción Meco		1	1.082 m²s	1.168 m²c	76.285,34 €	1,60%	65,31 €/m2c
	Ganado Ovino	M-04-13	1	2.117 m²s	1.050 m²c	51.944,97 €	1,09%	46,10 €/m2c
	Total Ganado Ovino		1	2.117 m²s	1.050 m²c	51.944,97 €	1,09%	46,10 €/m2c
	SUENA	M-04-14	1	823 m²s	34 m²c	14.043,27 €	0,30%	412,67 €/m2c
		M-04-15	1	2.945 m²s	493 m²c	154.948,03 €	3,26%	313,99 €/m2c
	Total SUENA		2	3.768 m²s	528 m²c	168.991,29 €	3,55%	363,33 €/m2c
	Saturnino Sánchez	M-04-16	1	365 m²s	295 m²c	23.549,38 €	0,50%	79,70 €/m2c
		M-04-17	1	760 m²s	547 m²c	43.599,88 €	0,92%	79,70 €/m2c
		M-04-18	1	471 m²s	471 m²c	40.422,73 €	0,85%	85,83 €/m2c
		M-04-19	1	276 m²s	276 m²c	22.025,49 €	0,46%	79,70 €/m2c
	Total Saturnino Sánchez		4	1.872 m²s	1.590 m²c	129.597,48 €	2,73%	81,23 €/m2c
	Automatismos Puertas	M-04-20	1	358 m²s	358 m²c	28.500,44 €	0,60%	79,70 €/m2c
	Total Automatismos Puertas		1	358 m²s	358 m²c	28.500,44 €	0,60%	79,70 €/m2c
	Mármoles Dagar	M-04-21	1	1.875 m²s	571 m²c	52.661,56 €	1,11%	79,55 €/m2c
	Total Mármoles Dagar		1	1.875 m²s	571 m²c	52.661,56 €	1,11%	79,55 €/m2c
	Autocentromeco	M-04-25	1	2.921 m²s	664 m²c	57.023,07 €	1,20%	69,27 €/m2c
	Total Autocentromeco		1	2.921 m²s	664 m²c	57.023,07 €	1,20%	69,27 €/m2c
	El Valle Torija	M-04-23	1	645 m²s	485 m²c	57.478,38 €	1,21%	118,58 €/m2c
	Total El Valle Torija		1	645 m²s	485 m²c	57.478,38 €	1,21%	118,58 €/m2c
	CESPA	M-04-11	1	595 m²s	424 m²c	76.866,43 €	1,62%	181,46 €/m2c
	Total CESPA		1	595 m²s	424 m²c	76.866,43 €	1,62%	181,46 €/m2c
	Taller de automóviles	M-04-08	1	510 m²s	488 m²c	91.301,44 €	1,92%	186,95 €/m2c
	Total Taller de automóviles		1	510 m²s	488 m²c	91.301,44 €	1,92%	186,95 €/m2c
	CONDEMAN Cerrajería	M-04-09	1	456 m²s	488 m²c	77.861,11 €	1,64%	159,54 €/m2c
	Total CONDEMAN Cerrajería		1	456 m²s	488 m²c	77.861,11 €	1,64%	159,54 €/m2c
	Ingeniería y Maquinaria para el Jabón, S.L.	M-04-22	1	935 m²s	563 m²c	56.272,16 €	1,18%	79,37 €/m2c
	Total Ingeniería y Maquinaria para el Jabón, S.L.		1	935 m²s	563 m²c	56.272,16 €	1,18%	79,37 €/m2c
	Total M-04		23	22.340 m²s	12.770 m²c	1.456.527,27 €	30,63%	127,00 €/m2c

Manzana	Propiedad	Parcela	Edificios	Superficie de parcela (m²s)	Superficie construida (m²c)	Valoración (€)	% sobre coste	€/m2c
M-05	Desconocido	M-05-02	1	322 m²s	185 m²c	14.757,52 €	0,31%	79,70 €/m2c
		M-05-03	1	360 m²s	197 m²c	15.687,63 €	0,33%	79,70 €/m2c
		M-05-04	1	347 m²s	180 m²c	14.308,00 €	0,30%	79,70 €/m2c
		M-05-05	1	396 m²s	196 m²c	15.581,63 €	0,33%	79,70 €/m2c
		M-05-06	1	418 m²s	196 m²c	15.610,32 €	0,33%	79,70 €/m2c
		M-05-07	1	357 m²s	323 m²c	35.331,73 €	0,74%	109,39 €/m2c
		M-05-08	1	991 m²s	1.262 m²c	138.034,31 €	2,90%	109,39 €/m2c
		M-05-09	1	992 m²s	1.287 m²c	145.612,35 €	3,06%	103,02 €/m2c
		M-05-17	1	698 m²s	304 m²c	16.548,80 €	0,35%	54,44 €/m2c
		M-05-18	1	843 m²s	384 m²c	23.681,27 €	0,50%	46,73 €/m2c
	Total Desconocido		10	5.724 m²s	4.513 m²c	435.153,58 €	9,15%	82,15 €/m2c
	Quiadsa	M-05-10	1	1.138 m²s	1.357 m²c	258.896,13 €	5,44%	173,63 €/m2c
		M-05-11	1	1.580 m²s	960 m²c	193.967,71 €	4,08%	171,89 €/m2c
		M-05-15	1	339 m²s	276 m²c	30.233,09 €	0,64%	109,39 €/m2c
		M-05-14	1	370 m²s	255 m²c	29.824,72 €	0,63%	117,15 €/m2c
		M-05-13	1	413 m²s	265 m²c	40.740,95 €	0,86%	153,97 €/m2c
		M-05-12	1	460 m²s	356 m²c	41.698,85 €	0,88%	117,15 €/m2c
	Total Quiadsa		6	4.300 m²s	3.469 m²c	595.361,45 €	12,52%	140,53 €/m2c
	Mecanizados La Unión	M-05-16	1	459 m²s	285 m²c	28.574,93 €	0,60%	79,22 €/m2c
	Total Mecanizados La		1	459 m²s	285 m²c	28.574,93 €	0,60%	79,22 €/m2c
	Servicios y Contratas del He	M-05-17	1	767 m²s	350 m²c	20.848,01 €	0,44%	48,53 €/m2c
	Total Servicios y Contratas del Henares, S.L.		1	767 m²s	350 m²c	20.848,01 €	0,44%	48,53 €/m2c
Total M-05			18	11.250 m²s	8.616 m²c	1.079.937,97 €	22,71%	99,58 €/m2c
Total general			65	69.899 m²s	44.934 m²c	4.755.158,77 €	100,00%	109,36 €/m2c

De acuerdo con esta estimación previa, el coste de indemnización por las edificaciones existentes incompatibles con la ordenación pormenorizada en la Unidad de Ejecución ascenderá a **4.755.158,77 €**.

En cualquier caso, este valor es un cálculo estimativo y no vinculante y se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo de la Unidad de Ejecución y en ningún caso debe tomarse como vinculante ni ser tomado en cuenta a los efectos de expropiaciones, indemnizaciones o compensaciones futuras, pues será el Proyecto de Reparcelación quien defina la cifra exacta de las indemnizaciones de las edificaciones incompatibles con la ordenación.

F. Costes de indemnizaciones de actividades

Se estiman aquí los supuestos indemnizatorios ocasionados como consecuencia del cese de las actividades económicas por la operación derivada de la ejecución del planeamiento urbanístico.

Para este cálculo se han tenido en cuenta aquellas actividades que se encuentran actualmente en funcionamiento, tal y como se expresa en el plano de información. (*P.I.05-Actividad y usos existentes*).

En ningún caso de indemnizan las viviendas existentes ni los Centros de Transformación, pues ambos usos son compatibles y quedan ajustados dentro de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General

Nº ACTIVIDAD	Id	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE	ESTADO	USO
1	M-01-02	2894804VK7829S	7.945 m²s	Licencia	MIXER
	M-01-01	2894805VK7829S	4.545 m²s	Licencia	MIXER
2	M-02-09	2794309VK7829S	547 m²s	Licencia	CEYRA
3	M-03-03	2695703VK7829N	270 m²s	Licencia	Jabones
4	M-03-04	2695705VK7829N	475 m²s	Licencia	Avanzadas Tecnologías
	M-03-06	2695706VK7829S	528 m²s	Licencia	Avanzadas Tecnologías
	M-03-05	2695711VK7829N	388 m²s	Licencia	Avanzadas Tecnologías
5	M-03-13	2695713VK7829N	147 m²s	Licencia	Eletex
6	M-04-14	2896812VK7829N	824 m²s	Licencia	SUENA
	M-04-15	2896813VK7829N	2.947 m²s	Licencia	SUENA
7	M-04-16	2896814VK7829N	365 m²s	Licencia	Saturnino Sánchez
	M-04-17	2896815VK7829N	760 m²s	Licencia	Saturnino Sánchez
	M-04-18	2896816VK7829N	471 m²s	Licencia	Saturnino Sánchez
	M-04-19	2896817VK7829N	277 m²s	Licencia	Saturnino Sánchez
8	M-04-20	2896818VK7829N	358 m²s	Licencia	Automatismos Puertas
9	M-04-21	2896819VK7829N	1.877 m²s	Licencia	Mármoles Dagar
10	M-04-22	2896820VK7829N	935 m²s	Licencia	Ingeniería y Maquinaria para el Jabón, S.L.
11	M-04-11	2896825VK7829N	595 m²s	Licencia	CESPA
12	M-04-08	2896826VK7829N	511 m²s	Licencia	Taller de automóviles
13	M-04-23	2896823VK7829N	645 m²s	Licencia	El Valle Torija
14	M-01-03	2894802VK7829S	5.915 m²s	Licencia	QUIADSA
	M-05-10	2996813VK7829N	1.138 m²s	Licencia	QUIADSA
	M-05-11	2996814VK7829N	1.580 m²s	Licencia	QUIADSA
	M-05-15	2996815VK7829N	339 m²s	Licencia	QUIADSA
	M-05-14	2996816VK7829N	370 m²s	Licencia	QUIADSA
	M-05-13	2996817VK7829N	413 m²s	Licencia	QUIADSA
	M-05-12	2996818VK7829N	460 m²s	Licencia	QUIADSA
Total superficie (m²)			35.627 m²s		

Es por ello por lo que de cara a valorar las indemnizaciones por traslado y lucro cesante de la actividad durante el tiempo de este se han tenido en cuenta 10.000 €/actividad/mes, con un máximo 12 meses.

En base a lo anterior, el coste de las indemnizaciones por traslado y lucro cesante asciende a un total aproximado de: 14 actividades x 12 meses x 10.000 €/actividad/mes = **1.680.000 €**.

En cualquier caso, este valor es un cálculo estimativo y no vinculante y se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo de la Unidad de Ejecución y en ningún caso debe tomarse como vinculante ni ser tomado en cuenta a los efectos de expropiaciones, indemnizaciones o compensaciones futuras, pues será el Proyecto de Reparcelación quien defina la cifra exacta de las indemnizaciones de los ceses y traslado de las actividades.

G. Costes de demolición de edificaciones incompatibles

De acuerdo con la tabla del punto E anterior, en la Unidad de Ejecución habrían de demolerse un total del 10.478,86 m²c de edificaciones incompatibles con la ordenación.

Estimando un coste medio de demolición de 45 €/m²c, de acuerdo con bases de precios de la edificación, el coste total de la demolición ascendería a: 10.478,86 m²c x 45 €/m²c = **2.035.938,15 €**.

H. Costes de Registro, Notaría y otros gastos

Se estiman en un porcentaje de un 10% sobre el PEM, cantidad que asciende a un total de 0,10 x 4.476.906,55 € = **447.690,66 €**.

I. Costes totales de urbanización

El total de costes para el desarrollo de la UE se estima en: 5.327.518,79 € + 358.152,52 € + 4.755.158,77 € + 1.680.000 € + 2.035.938,15 € + 447.690,66 € = **14.606.712,79 €**.

J. Repercusiones de los costes de urbanización

Según los costes estimativos de desarrollo de la Unidad de Ejecución, éstos ascienden a 14.310.570,32 € (IVA e impuestos no incluidos). De acuerdo con esto, se obtienen las siguientes repercusiones, sobre los parámetros de la Unidad de Ejecución:

- Repercusión sobre m² bruto de la Unidad de Ejecución (14.606.712,79 € / 99.546 m²s): 146,73 €/m²s.
- Repercusión sobre m² edificable patrimonializable (90% del total) de la Unidad de Ejecución (14.606.712,79 € / 53.755 m²c): 271,73 €/m²c.
- Repercusión por vivienda patrimonializable (90% del total) (14.606.712,79 € / 598 viviendas): 24.442,29 €/viv.

2.6.4. Costes de adquisición del suelo

Tal y como se ha justificado en el punto 2.6.1.2 se toma como coste medio del suelo 123,93 €/m²s.

En la Unidad de Ejecución existen actualmente 17.481 m²s de viarios públicos, por lo que los suelos de propietarios ascienden a: 99.546 m²s - 17.481 m²s = 82.065 m²s.

Así, el coste total estimado de adquisición inicial de la totalidad de los terrenos de la Unidad de Ejecución ascendería a: 123,93 €/m²s x 82.065 m²s = **10.170.314,90 €**.

Este valor es estimativo y se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo de la Unidad de Ejecución y en ningún caso debe tomarse como vinculante ni ser tomado en cuenta a los efectos de expropiaciones, indemnizaciones o compensaciones futuras.

2.6.5. Estimación de ingresos

Para la estimación de los ingresos que resultarán de las parcelas netas urbanizadas, se utiliza el valor de repercusión calculado previamente en el punto 2.6.1.1.

Por tanto, el valor de repercusión que utilizaremos para estimar los posibles ingresos derivados de la venta de las parcelas residenciales lucrativas patrimonializables de la Unidad de Ejecución será **619,65 €/m²c**.

Si aplicamos este valor de repercusión sobre la edificabilidad patrimonializable de la Unidad de Ejecución, obtenemos los siguientes valores (estimación de ingresos):

USOS LUCRATIVOS		EDIFICABILIDAD		Estimación ingresos	
Uso	Ordenanza	Máxima	Patrimonializable (90%)	Valor repercusión suelo urbanizado	Valor total
Residencial	Casco (CA-3)	59.728 m ² c	53.755 m ² c	619,65 €/m ² c	33.309.407,89 €
TOTAL LUCRATIVO		59.728 m²c	53.755 m²c	619,65 €/m²c	33.309.407,89 €

Este valor es estimativo y se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo de las Unidades de Ejecución y en ningún caso debe tomarse como vinculante ni ser tomado en cuenta a los efectos de expropiaciones, indemnizaciones o compensaciones futuras.

Por tanto, el total de ingresos estimados por la venta de las parcelas patrimonializables resultantes, una vez esté desarrollada la Unidad de Ejecución, se estima en: **33.309.407,89 €**.

2.6.6. Conclusiones. Viabilidad económica

Siguiendo a autores como Gerardo Roger Fernández, se considera “Umbral Mínimo de Viabilidad” aquél que se deriva de la regulación establecida en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, en adelante RVLS, y que se determina como el Beneficio Empresarial correspondiente a la total inversión a realizar por el promotor de una Actuación Urbanizadora destinada a transformar su suelo en solares edificables (Costes o Gastos totales de Producción) y que la legislación estatal establece en la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR).

Así pues, cualquier propuesta que no supere el “Umbral Mínimo de Viabilidad” deberá ser rechazada y, entre las que lo superen, las que mayor beneficio produzcan serán más favorables desde la perspectiva de la viabilidad económica.

La determinación del acotado Beneficio Económico o Umbral Mínimo de Viabilidad que les corresponde a los titulares del suelo está vinculado a dos parámetros:

- Tasa Libre de Riesgo (TLR), como la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años, que, como antes se ha indicado, se toma en este caso la publicada en el BOE nº209 de 3 de diciembre de 2025, con un valor del 2,371%.
- La Prima de Riesgo (PR), tomado como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble, que como antes se ha indicado, se toma el uso residencial para primera residencia, definido en el 8%.

En consecuencia de lo anterior, en el momento actual, el Umbral Mínimo de Viabilidad de la Unidad de Ejecución se estima en: $8\% + 2,371\% = 10,371\%$, aplicado a la totalidad de los Costes de Producción (CP).

Una vez indicado lo anterior, estamos en disposición de determinar la viabilidad económica de la Unidad de Ejecución, donde, haciendo un breve resumen, tenemos definidos:

- Los costes totales, que incluyen la urbanización completa, indemnizaciones y puesta en mercado de sus solares urbanizados más la compra inicial del suelo, estimados en: $14.606.712,79 \text{ € (sin IVA)} + 10.170.314,90 \text{ €} = 24.777.027,69 \text{ €}$.
- Los ingresos por la venta de los futuros solares con sus aprovechamientos patrimonializables (90%), que se estiman en $33.309.407,89 \text{ €}$.

Por tanto, para que la propuesta se considere viable económicamente, los beneficios (definidos como la diferencia entre los ingresos, menos los costes), deben ser superiores en, al menos, un 10,371% a la totalidad de los costes:

- Beneficios = Ingresos – costes = $33.309.407,89 \text{ €} - 24.777.027,69 \text{ €} = 8.532.380,19 \text{ €}$.
- % Beneficios = Beneficios/costes = $8.532.380,19 \text{ €} / 24.777.027,69 \text{ €} = 34,437\% > 10,371\%$.

De acuerdo con los datos obtenidos, **el desarrollo de la Unidad de Ejecución se puede considerar viable económicamente** en condiciones normales de mercado.

Estos valores son estimativos y se definen a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo de la Unidad de Ejecución y en ningún caso debe tomarse como vinculante ni ser tomado en cuenta a los efectos de expropiaciones, indemnizaciones o compensaciones futuras.

2.7. Informe de Sostenibilidad Económica de la Unidad de Ejecución

El Informe de Sostenibilidad Económica tiene por objeto justificar la sostenibilidad económica que a largo plazo debe suponer para la Hacienda Local Municipal (principal afectada por el desarrollo de un ámbito urbanístico) la incorporación al municipio de un nuevo desarrollo urbanístico.

La determinación de la repercusión que tendrán en las arcas municipales la puesta en marcha de un nuevo desarrollo planteado se estima analizando lo siguiente:

- El coste para el municipio, en los capítulos de gasto corriente (1 y 2) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada.
- El incremento de ingresos para el municipio, en los capítulos de ingresos corrientes (1, 2, 3 y 4) del presupuesto municipal, debido al incremento de población generada.
- Los ingresos por impuestos municipales de carácter permanente (IBI, IAE, IVTM, etc.) o puntual (ICIO), no incluidos entre los dependientes de la población.
- El coste del mantenimiento de los nuevos espacios libres y zonas verdes, el nuevo viario público y, en su caso, de otros nuevos suelos de cesión y de las nuevas infraestructuras.

Por último, cabe señalar que el presente informe excluye de su análisis los siguientes parámetros, por tratarse de aspectos ya estudiados en el anterior punto 2.6. *Viabilidad y sostenibilidad económica de la UE*:

- Gastos de ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras asociadas al desarrollo.
- Viabilidad económica de la Unidad de Ejecución.

El presente punto pondera el impacto del desarrollo de la Unidad de Ejecución en la Hacienda Pública de Meco. En este apartado se procede a estimar el balance entre los costes de ejecución y de mantenimiento previstos y los ingresos previstos, en función del 10% de Aprovechamiento patrimonializable de cesión al Ayuntamiento y los ingresos por tasas e impuestos municipales.

Da cumplimiento con lo establecido en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo estatal, las actuaciones de nueva urbanización, como es el caso, deberán incluir una memoria de sostenibilidad económica que pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos de actividad económica.

Se redacta el presente punto a fin de analizar el impacto que producirá en la Hacienda Pública local de Meco el desarrollo de la Unidad de Ejecución que se delimita en el presente documento.

El concepto de sostenibilidad económica a nivel municipal significa que:

- La actuación será autosuficiente para su mantenimiento por el Ayuntamiento, es decir, que los ingresos derivados de su desarrollo serán superiores a los gastos generados.
- El Ayuntamiento podrá mantener, al menos, un nivel de servicios adecuado para la población futura tras el desarrollo de la Unidad de Ejecución.
- El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo, tras la ejecución de la Unidad de Ejecución.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del desarrollo propuesto.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal que asegure, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal; si bien, el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de la propia política municipal.

2.7.1. Estimación de los ingresos municipales derivados del desarrollo de la Unidad de Ejecución

A. Estimación de los ingresos anuales repercutibles al incremento de población

En este apartado se hace una estimación del incremento en los ingresos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Se han considerado los capítulos del presupuesto municipal que podrían variar en función de la población (señalados en verde en la tabla).

Población total actual de Meco

De acuerdo con los datos del padrón municipal, el número de habitantes empadronados en el municipio de Meco en 2023 es de 15.451 habitantes.

Estimación de la población total de la Unidad de Ejecución

De acuerdo con los datos Censo de Población y Vivienda 2021 del INE, la media de habitantes por vivienda en Meco es de 2,99 hab/viv, una cifra superior a la de la Comunidad de Madrid (2,72 hab/viv).

Según la Estadística Continua de Población, a 1 de enero de 2023 hay 19,1 millones de hogares en España, con un tamaño medio de 2,5 personas por hogar. No obstante, la Comunidad de Madrid registra unos de los mayores valores con >2,55 hab/viv.

Teniendo en cuenta que esta tendencia de habitantes por vivienda tiende a la baja, se estima considerar un valor medio de habitantes en Meco de 2,70 viv/hab, por lo que, aplicado a las viviendas de la Unidad de Ejecución se obtiene un total de: 664 viv. x 2,70 hab/viv = 1.793 nuevos habitantes.

En la tabla que se incorpora a continuación se ha calculado el impacto de los ingresos dependientes de la población (señalados en verde), incluyéndose los siguientes parámetros:

- Estado de ingresos por capítulos y repercusión por habitante, en base al presupuesto municipal de Meco de 2024 disponible en el Ministerio de Hacienda y Función Pública sobre los presupuestos de entidades locales.
- Aplicación de los ingresos por habitante sobre el incremento de población derivada del desarrollo de la Unidad de Ejecución, para obtener el importe de ingresos anuales producido por el nuevo desarrollo.

CAPITULO INGRESO	IMPORTE	INGRESO/HAB (15.451 hab)	INCREMENTO ANUAL DE INGRESOS UE (1.793 nuevos habitantes)
1. Impuestos directos	5.906.852,20 €	-	-
IBI	4.377.852,20 €	-	*
IVTM	684.000,00 €	-	*
IVVTNU	450.000,00 €	29,12 €	52.219,92 €
IAE	395.000,00 €	25,56 €	45.837,49 €
2. Impuestos indirectos	5.408.879,00 €	-	-
ICIO	5.408.879,00 €	-	Ingreso puntual
3. Tasas y otros ingresos	2.215.955,00 €	143,42 €	257.148,88 €
4. Transferencias corrientes	4.125.256,97 €	-	-
5. Ingresos patrimoniales	317.000,00 €	-	-
6. Enajenación de inversiones reales	0,00 €	-	-
7. Transferencias de capital	99.000,00 €	-	-
8. Activos financieros	0,00 €	-	-
9. Pasivos financieros	0,00 €	-	-
TOTAL	18.072.943,17 €	-	355.206,29 €

* Los incrementos de ingresos señalados en color azul se calculan de manera independiente en los siguientes puntos.

B. Estimación de los ingresos anuales por IBI

El IBI, el cual se encuentra regulado en los arts. 60 a 70 del TRLHL, es un tributo directo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley. Supone el hecho imponible del impuesto la titularidad, sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y de otros derechos reales.

Es necesario decir que la base imponible está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles que se determinará en base a las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. En este sentido es de aplicación el Real Decreto 1020/1993 de 25 de junio, por lo que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Procedimiento de valoración colectiva de carácter general sobre la Ponencia de Valores Catastrales sobre el municipio de Meco, cuya última actualización se refiere al año 2006.

Cabe decir que la Valoración Catastral se trata de una valoración de tipo administrativo y se realiza siguiendo lo establecido en el Real Decreto 1020/1993. Es por ello por lo que los valores reales de mercado de bienes inmuebles no tienen por qué coincidir con los utilizados para estos cálculos, incluso en ocasiones son muy dispares, ya que las valoraciones fiscales siguen sus propias reglas y que se aplican a efectos finales de cálculo de impuestos.

Para el cálculo de la base imponible, decir el artículo 23.2 de texto refundido y la norma 3 del Real Decreto 1020/1993 especifican que el valor catastral en ningún caso podrá superar el valor de mercado, y que se fijará mediante Orden Ministerial, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase. En este sentido en la Orden de 14 de octubre de 1998 establece una relación al mercado (RM) de 0,50 aplicable al valor individualizado resultante de las ponencias de valores totales de bienes inmuebles urbanos.

Para calcular la repercusión económica de los ingresos anuales que el Ayuntamiento recaudará por este tributo se consideran los valores catastrales de la zona de valor (R31) de la ponencia catastral de valores del municipio de Meco, del año 2006, revisada parcialmente en el año 2010.

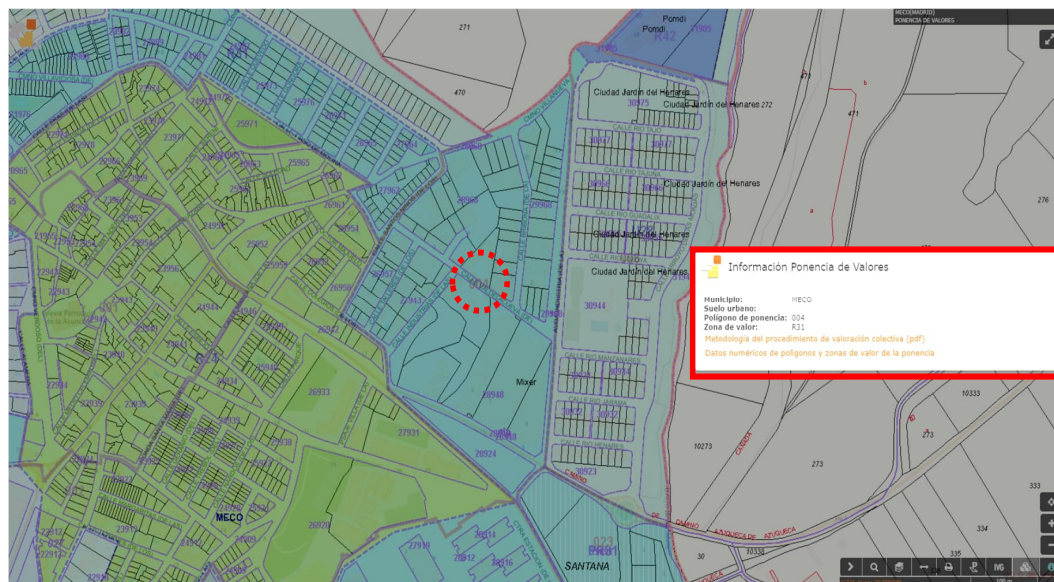


Figura. Cartografía de la ponencia catastral de valores del municipio de Meco. Fuente: Visor cartográfico de la Sede de Catastro

Los valores para cada uso en la zona R31 son los siguientes:

RELACIÓN DE ZONAS DE VALOR

Ponencia de valores: Total

Año de aprobación de la ponencia: 2006

■ VALORES DE REPERCUSIÓN

Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.
R24	1140.00	1140.00	1140.00	630.00	1140.00	171.00	684.00		114.00	855.00
R31	726.00	726.00	726.00	617.10	726.00	108.90	435.60		72.60	544.50
R38	420.00	420.00	420.00	357.00	420.00	63.00	252.00		42.00	315.00
R42	304.50	304.50	304.50	304.50	304.50	45.68	182.40		42.00	228.38

Ponencia Parcial Ayuntamiento de Meco (2010). Fuente: Dirección General de Catastro

Podemos estimar por tanto que el Valor de Ponencia Catastral para el Ayuntamiento de Meco es:

ESTIMACION VALORES CATASTRALES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN				
DATOS VALORACION	ZONA VALOR R.31*	MBC	G+B	COEF. DE MERCADO
Repercusiones	€/m²c	€/m²c		
Residencial	726,00 €/m²c	600 €/m²c	1,40	0,50

En base a la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, el tipo de gravamen del IBI aplicable a todos los bienes de naturaleza urbana se fija en 0,467 por 100, según modificación introducida por Pleno el 25 de octubre de 2018.

El valor catastral de las parcelas edificadas será la suma del valor del suelo y del valor de la construcción que se hallará con la siguiente fórmula:

- VALOR CATASTRAL SUELO EDIFICADO = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión Vrep o unitario Vunit (€/m²c o €/m², de la zona de valor, y el uso) x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).
- VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM = 0,5) x Factor de gastos y beneficios (G+B = 1,40).

ESTIMACION VALORES CATASTRALES DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN				
DATOS VALORACION	ZONA VALOR R.31*	MBC	G+B	COEF. DE MERCADO
Repercusiones	€/m²c	€/m²c		
Residencial	726,00 €/m²c	600 €/m²c	1,40	0,50

CALCULO VALOR DEL SUELO EDIFICADO UE				
	EDIFICAB.	REPERCUSION	VALOR SUELO	VALOR CATASTRAL
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	59.728 m²c	726,00 €/m²c	43.362.528,00 €	30.353.769,60 €
Total	59.728 m²c			30.353.769,60 €

CALCULO VALOR CONSTRUCCIONES UE				
	EDIFICAB.	COEF. TIPOLOGIA **	VALOR CONSTR.	VALOR CATASTRAL
USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	59.728 m²c	1,15***	41.212.320,00 €	28.848.624,00 €
Total	59.728 m²c			28.848.624,00 €

Valor catastral total de las parcelas edificadas	59.202.393,60 €
--	-----------------

* Se ha tomado el valor de repercusión de la zona de valor R.31

** De acuerdo al cuadro de coeficientes del valor de las construcciones de la Norma 20 del RD 1020/1993, de 25 de junio actualizados para Meco

*** Aplicando el epígrafe 1.1.2 (Manzana Cerrada) el Uso 1º, categoría 3 del cuadro de coeficientes del valor de las construcciones antes referido

De acuerdo con estos valores de IBI, la estimación de ingresos por IBI una vez terminado todo el desarrollo y toda la edificación de la Unidad de Ejecución ascendería a: 59.202.393,60 € x 0,467% = **276.475,18 €/año**.

C. Estimación de los ingresos anuales por IVTM

En base al artículo 4 de la Ordenanza Reguladora del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, el impuesto que se exigirá para un turismo medio de 12 a 15,99 caballos fiscales asciende a 76 €/año.

Para determinar el número de nuevos vehículos en el municipio como consecuencia del desarrollo de la Unidad de Ejecución, se ha considerado, en base a los datos del parque de vehículos a fecha de diciembre de 2022 facilitado por la Dirección General de Tráfico se registra un total de 9.486 vehículos (descontados autobuses, tractores industriales, ciclomotores, camiones > 3.500 kg, camiones <3.500 kg, camiones, remolques y semirremolques) que, sobre los hab. del año 2022 (15.199), suponen 1,60 vehículos por cada habitante, lo que supondrá un total de: 1.793 nuevos habitantes x 1,60 veh. / hab. = 2.873 nuevos vehículos.

La distribución del parque móvil de Meco es:

	Nº Vehículos
Parque de Turismos	9.486
Parque de Furgonetas	925
Parque de Motocicletas	1.035
Parque de Remolques y Semirremolques	240
Parque de Camiones	661
Parque de Autobuses	4
Parque de Tractores industriales	119
Parque de otros vehículos	100
Parque total de vehículos	12.570

CALCULO IVTM UE			
Población 2022	15.199	Nueva población:	1.793
Nº turismos (2022)	9.486	Nº nuevos vehículos estimado:	2.873
Tasa (€) según ordenanza	76		
Ratio (vehículos/persona)	1,60		
Ingreso IVTM:	218.336,21 €		

De acuerdo con esto, el total de ingresos anuales por IVTM para las arcas municipales, una vez terminado todo el desarrollo y la edificación de la Unidad de Ejecución ascendería a: 2.873 nuevos vehículos x 76 €/año = **218.336,21 €/año**.

D. Estimación de los ingresos puntuales por ICIO

En base al artículo 6. de la Ordenanza Fiscal de Construcciones, Instalaciones y Obras del Ayuntamiento de Meco, la tasa de ICIO asciende al 3% sobre la base imponible, es decir, sobre el presupuesto de ejecución material para obras mayores.

Para determinar el coste de ejecución material de las obras, se realiza a través del programa "CORA", aplicable para la determinación de costes de referencia que proporciona la Dirección General de la Vivienda y Rehabilitación, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda de la Comunidad de Madrid, en su última actualización, de 2024, para obtener como coste de ejecución material de las obras (PEM) los siguientes ratios:

Para el uso Vivienda Colectiva Manzana Cerrada **951,00 €/m²c**, considerando un diseño, su coeficiente de situación geográfica (CS=1,00-Area 1), acabados de coste medio, dadas las características constructivas de la zona (coeficiente 1,00), siendo obra nueva (RH=1) y unas características constructivas de la obra sin dificultad de acceso (CDA=1) y en el rango del 50% de la banda:



CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Coste de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid

Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)

Manzana cerrada

Banda de costes Euros/m² 856,00 1.046,00 En el 50,00 % de la Banda 951,00 Euros/m²

Coeficiente de situación geográfica (CS)

Meco 1,00 Area 1

Coeficiente de aportación en innovación o acabados (CA)

Acabados de coste medio 1,00

Coeficiente por rehabilitación (RH)

Obra nueva 1,00

Coeficiente por dificultad de acceso (CDA)

Sin dificultad de acceso a la obra 1,00

RESULTADOS

Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)

Banda de costes Euros/m² 856,00 1.046,00 Euros/m²

Coste de referencia En el 50,00 % de la Banda 951,00 Euros/m²

En una superficie de 100,00 m² 95.100,00 Euros

Fuente: https://gestiona.comunidad.madrid/cred_inter/indexCred.jsf

En base a estos costes medios de ejecución material, obtendríamos para Uso Residencial Vivienda Colectiva. Manzana Cerrada: 951 €/m²c x 59.728 m²c residenciales x 3% = 1.704.039,84 €.

CALCULO ICIO UE					
	EDIFICABILIDAD	COSTE MEDIO (€/m ² c)	COSTE TOTAL €	TASA ICIO	COSTE TOTAL
USO RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA	59.728 m ² c	951,00 €/m ² c	56.801.328,00 €/m ² c	3,00%	1.704.039,84 €
Total	59.728 m ² c				1.704.039,84 €

El total de ingresos por ICIO para las arcas municipales resultado de la ejecución completa de la UE ascendería a: **1.704.039,84 €**.

F. Aprovechamiento municipal

En la presente Unidad de Ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al municipio, libre y gratuitamente, los terrenos urbanizados en los que se pueda materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal podrá sustituirse la cesión de estos terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

En base a lo definido en el presente documento la cesión del 10% en la Unidad de Ejecución ascenderá a: $64.645 \text{ m}^2\text{cuc} \times 10\% = 6.464,50 \text{ m}^2\text{cuc}$, del uso característico Residencial Libre.

En caso de que el Ayuntamiento decidiera monetizar este aprovechamiento; referenciando estas unidades de aprovechamiento a edificabilidad en el uso de vivienda libre utilizando el coeficiente de homogeneización definido en la ficha, resulta:

$$- \quad 6.464,50 \text{ m}^2\text{cuc} / 1,08233 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{c} = 5.972,76 \text{ m}^2\text{c de uso Residencial Libre.}$$

El precio máximo de venta del aprovechamiento municipal, teniendo en cuenta el valor de repercusión calculado anteriormente en el punto 3.4.1.1 para la vivienda libre en la zona ascendería a: $5.972,76 \text{ m}^2\text{c} \times 619,65 \text{ €/m}^2\text{c} = \mathbf{3.701.022,06 \text{ €}}$.

USO	UAs (m²cuc)	APROVECHAMIENTO (10%)	COEF PONDERACIÓN (m²cuc/m²c)	SUP. CONSTRUIDA (m²c)	VALOR REPERCUSIÓN (€/m²c)	INGRESO POR APROVECHAMIENTO (€)
Residencial Libre	64.645	6.464,50 m²cuc	1,08233	5.972,76	619,65 €/m²c	3.701.022,06 €

G. Estimación de ingresos municipales totales

El total de ingresos municipales estimados derivados del desarrollo de la Unidad de Ejecución, ascenderá en total al **6.255.079,58 €** según la siguiente distribución:

- Estimación de ingresos anuales: 850.017,68 €.

Ingresos anuales derivados del incremento de población: 355.206,29 €/año.

Ingresos anuales correspondientes al IBI: 276.475,18 €/año.

Ingresos anuales correspondientes al IVTM: 218.336,21 €/año.

- Estimación de ingresos puntuales: 5.405.061,90 €.

Ingresos puntuales correspondientes al ICIO: 1.704.039,84 €.

Ingresos puntuales derivados del 10% del aprovechamiento: 3.701.022,06 €.

INGRESOS	
Ingresos anuales	850.017,68
Por aumento de población	355.206,29
IBI	276.475,18
IVTM	218.336,21
Ingresos puntuales	5.405.061,90
ICIO	1.704.039,84
Aprovechamiento municipal (10%)	3.701.022,06
TOTALES	6.255.079,58

2.7.2. Estimación de los gastos municipales derivados del desarrollo de la Unidad de Ejecución

A. Estimación de los gastos anuales repercutibles al incremento de población

En este apartado se hace una estimación del incremento en los gastos del presupuesto municipal que se considera que pueden ser calculados en función del incremento de población.

Se han considerado los capítulos del presupuesto municipal que podrían variar en función de la población.

En la tabla que se incorpora a continuación se ha calculado el impacto de los gastos dependientes de la población (señalados en verde), incluyéndose los siguientes parámetros:

- Estado de ingresos por capítulos y repercusión por habitante, en base al presupuesto municipal de Meco de 2024 disponible en el Ministerio de Hacienda y Función Pública sobre los presupuestos de entidades locales.
- Aplicación de los gastos por habitante sobre el incremento de población derivada del desarrollo de la Unidad de Ejecución, para obtener el importe de ingresos anuales producido por el nuevo desarrollo.

CAPITULO GASTO	IMPORTE	INGRESO/HAB (15.451 hab)	INCREMENTO ANUAL DE GASTO UE (1.793 nuevos habitantes)
1. Gasto de personal	4.828.016,36 €	3,63 € *	6.501,37 €
2. Gastos bienes corrientes y servicios	6.973.900,00 €	52,38 € *	93.912,44 €
3. Gastos financieros	505.000,00 €	-	-
4. Transferencias corrientes	411.100,00 €	-	-
5. Fondo de contingencia		-	-
6. Inversiones reales	5.354.926,81 €	-	-
7. Transferencias de capital		-	-
8. Activos financieros		-	-
9. Pasivos financieros		-	-
TOTAL	18.072.943,17 €	-	100.413,81 €

* El incremento de población de 1.793 habitantes sobre el total de habitantes de Meco (15.451 habitantes), supone un incremento poblacional de un 11,60%, por lo que se ha estimado este mismo porcentaje sobre el gasto de personal del Ayuntamiento.

B. Estimación de los gastos puntuales por la obtención de nuevos suelos públicos

Todos los nuevos suelos públicos serán obtenidos a partir del desarrollo de la Unidad de Ejecución, como consecuencia de las cesiones de Redes Públicas, establecidas en el Plan General de Meco.

No existe ningún suelo que deba ser obtenido de manera onerosa por el Ayuntamiento, por lo que el coste de obtención de los nuevos suelos públicos será de 0 €.

C. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de la urbanización y las conexiones y el refuerzo de la infraestructura

En este caso particular, dado que el sistema de ejecución definido para la Unidad de Ejecución es el de Cooperación, el Ayuntamiento repercutirá a los propietarios los gastos de urbanización y refuerzo de las infraestructuras, por lo que los únicos gastos en los que incurrirá el Ayuntamiento de Meco serán aquellos relativos a la ejecución y mantenimiento de los nuevos equipamientos y el mantenimiento de la urbanización, una vez esta sea recepcionada.

D. Estimación de los gastos puntuales por la ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal.

De acuerdo con lo definido en el documento, se reserva un total de 17.928 m²s destinados a Redes Públicas de Equipamiento.

Según lo descrito en las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Meco para la ordenanza EQ-2, el coeficiente de edificabilidad asignado es de 1 m²c/1 m²s. Dada la versatilidad de los equipamientos, en los que no se puede considerar como probable que se agote la edificabilidad referida (los equipamientos deportivos no se agotan prácticamente nunca), se ha considerado una media de 0,50 m²c/m²s, por lo que se estima un total de: 17.928 m²s x 0,50 m²c/m²s = 8.964 m²c destinados a equipamientos.

Para estimar el coste de ejecución del m² de equipamientos, se ha tomado como referencia una valoración media estimada de edificación del m² construido de equipamiento (PEC): 410,67 €/ m²c, calculada como promedio de los diferentes usos de equipamientos definidos en los Costes de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid, actualizados al año 2024, en el intervalo medio:

USO	Módulo PEM CAM €/m ² c	Módulo PEC 2024 (PEM x 1,9 €/m ² c)
Instalaciones deportivas al aire libre (pistas)	34	40,46
Instalaciones deportivas al aire libre (con gradas)	268	318,92
Edificios sanitarios, edificios docentes	930	1106,70
PROMEDIO	410,67	488,69

Según la partida presupuestaria, el Capítulo 06. Inversiones Reales (5.354.926,81 €) supone un 29,63% del presupuesto total (18.072.943,17 €) y se estima que la inversión municipal para ejecución de equipamientos será de, al menos, un 30%. En cualquier caso, se estima que se contará con inversiones de otras administraciones públicas (Consejería de la Comunidad de Madrid -PIR, Fondos FEDER, Fondos Europeos Next Generation, PERTE-Proyectos Estratégicos para la Recuperación y Transformación Económica, etc).

Igualmente, los ingresos derivados de la ejecución de la UE son superiores a los gastos, contabilizando entre los gastos la ejecución material del equipamiento, por lo que se afirma que existe solvencia económica suficiente para la construcción del mismo. En cualquier caso, se estima que al menos se contará con un 70% de subvenciones públicas, por lo que el coste por ejecución del equipamiento de la UE ascendería a: $8.964 \text{ m}^2\text{c} \times 488,69 \text{ €/m}^2\text{c} \times 30\% = \mathbf{1.314.194,11 \text{ €}}$.

E. Mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal

En base a la edificabilidad de los equipamientos públicos de competencia municipal del punto anterior (8.964 m²c) y con una estimación de ratio de mantenimiento de 15 €/año y m²c, el gasto anual del mantenimiento ascendería a: $8.964 \text{ m}^2\text{c} \times 15 \text{ €/año y m}^2 = 134.460,00 \text{ €/año}$.

F. Mantenimiento de la urbanización recepcionada

El Ayuntamiento de Meco, una vez recepcionada la urbanización de la Unidad de Ejecución, deberá costear el mantenimiento de la misma. Estos gastos anuales de mantenimiento ascenderán aproximadamente a:

- Mantenimiento de las zonas verdes: $2 \text{ €/m}^2 \times 27.934 \text{ m}^2\text{s} = 55.868 \text{ €/año}$.
- Mantenimiento de las calles (incluye limpieza, mantenimiento de firmes de calzada y pavimentos) $2 \text{ €/m}^2 \text{ viario}; 2 \text{ €/m}^2 \times 20.118 \text{ m}^2\text{s} = 40.236 \text{ €/año}$.
- Alumbrado público: $40 \text{ €/punto de luz}; 40 \text{ €} \times \text{estimación de 50 puntos en viario público y zonas verdes} = 2.000 \text{ €/año}$.
- Recogida de basuras: $0,10 \text{ €/m}^2 \text{ construido}; 0,10 \text{ €/m}^2\text{c} \times 59.728 \text{ m}^2\text{c} = 5.972,80 \text{ €/año}$.

El mantenimiento de las infraestructuras de agua, saneamiento y electricidad será a cargo de las compañías suministradoras o gestoras de los servicios.

El gasto anual de mantenimiento de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Meco será de: $55.868 \text{ €/año} + 40.236 \text{ €/año} + 2.000 \text{ €/año} + 5.972,80 \text{ €/año} = \mathbf{104.076,80 \text{ €/año}}$.

MANTENIMIENTO UE			
	MEDICIÓN	COSTE UNITARIO MANTENIMIENTO	COSTE MANTENIMIENTO
Zona Verde	27.934 m ² s	2,00 €/m ² s	55.868,00 €/año
Red Viaria	20.118 m ² s	2,00 €/m ² s	40.236,00 €/año
Alumbrado público	50 puntos	40,00 €/punto	2.000,00 €/año
Recogida de basuras	59.728 m ² c	0,10 €/m ² c	5.972,80 €/año
TOTALES			104.076,80 €/año

H. Estimación de gastos municipales totales

El total de gastos municipales estimados derivados del desarrollo de la Unidad de Ejecución, ascenderá a:

- **Estimación de gastos anuales: 338.950,61 €/año.**

Gastos anuales derivados del incremento de población: 100.413,81 €/año.

Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de los equipamientos públicos de competencia municipal: 134.460 €/año.

Gastos anuales correspondientes al mantenimiento de la urbanización recepcionada: 104.076,80 €/año.

- **Estimación de gastos puntuales: 1.0314.194,11 €.**

Gastos puntuales derivados de la ejecución de los equipamientos públicos de competencia municipal: 1.314.194,11 €.

GASTOS	
Gastos anuales	338.950,61
Por aumento de población	100.413,81
Mantenimiento equipamientos públicos	134.460,00
Mantenimiento urbanización recepcionada	104.076,80
Gastos puntuales	1.314.194,11
Ejecución equipamientos públicos (Parte Ayto. 30%)	1.314.194,11
TOTALES	1.653.144,72

2.7.3. La rentabilidad pública del desarrollo de la Unidad de Ejecución

Tras los análisis realizados, y excluyendo la evolución política fiscal a medio y largo plazo que desarrollará el Ayuntamiento, por no ser competencia del presente documento, se puede concluir que **los ingresos para las arcas municipales superan ampliamente los gastos municipales, tal y como se comprueba en los siguientes cuadros.**

INGRESOS		GASTOS	
Ingresos anuales	850.017,68	Gastos anuales	338.950,61
Por aumento de población	355.206,29	Por aumento de población	100.413,81
IBI	276.475,18	Mantenimiento equipamientos públicos	134.460,00
IVTM	218.336,21	Mantenimiento urbanización recepcionada	104.076,80
Ingresos puntuales	5.405.061,90	Gastos puntuales	1.314.194,11
ICIO	1.704.039,84	Ejecución equipamientos públicos (Parte Ayto. 30%)	1.314.194,11
Aprovechamiento municipal (10%)	3.701.022,06	TOTALES	1.653.144,72
TOTALES	6.255.079,58		

Los costes de primera implantación de los equipamientos públicos competencia del propio Ayuntamiento que se establecen ascienden a 1.314.194,11 € que se podrán costear con parte de los impuestos derivados del ICIO (1.704.039,84 €).

En cuanto a los costes anuales de mantenimiento de la urbanización recepcionada, aumento de la población, mantenimiento de la urbanización y el de los nuevos equipamientos, ascienden a un total 338.950,61 €/año, que podrán sufragarse con los ingresos anuales que percibirá el Ayuntamiento por los impuestos directos e indirectos por el incremento de población (355.206,29 €/año), los de IBIs (276.475,18 €/año) y el IVTM (218.336,21 €/año) que ascienden a un total de 850.017,68 €/año, ingresos anuales muy superiores a los gastos anuales anteriormente mencionados.

Por consiguiente, **dado que los ingresos para las arcas municipales superan ampliamente los gastos municipales, se considera que la Unidad de Ejecución propuesta en el presente documento es económicamente sostenible para el Ayuntamiento de Meco.**

2.8. Justificación de la idoneidad técnica de la Unidad de Ejecución

El presente punto justifica la idoneidad técnica de la Unidad de Ejecución respecto su viabilidad e independencia en relación con las conexiones infraestructurales (red de agua, red de saneamiento de aguas residuales, red de saneamiento de aguas pluviales y red de energía eléctrica) necesarias para su desarrollo.

Así mismo se garantiza que la Unidad de Ejecución planteada es viable técnicamente para funcionar de forma autónoma e independiente.

Se incorpora dentro del punto 5.1. *Planos de ordenación*, un esquema del trazado de las infraestructuras generales de la Unidad de Ejecución, de manera que se justifique la garantía de los servicios necesarios para su desarrollo de manera independiente.

La UE cuenta con una superficie total de 99.546 m², con una previsión de edificabilidad lucrativa de 59.728 m², con un aprovechamiento de 1,08233, lo que equivale a 664 viviendas, que se distribuirán en B+I+BC.

Con el fin de garantizar la operatividad de la Unidad de Ejecución de forma autónoma e independiente, a continuación, se describen las infraestructuras necesarias para su correcto funcionamiento:

2.8.1. Red de abastecimiento de agua

Se toma de base parte de la infraestructura de abastecimiento existente, que cuenta con un tubo de fundición dúctil de Ø100, que se desarrolla a lo largo de la Calle Valdelacueva y Calle de la Bribona. Sin embargo, para el resto de la UE, es necesario dismantelar las tuberías que se desarrollan a lo largo del Camino del Cementerio, Av. de la Industria y Carretera de Azuqueca por estar construidas en Fibrocemento, materiales que no son permitidos según las normas de CYII. Por último, se propone la extensión de la red por la Calle de los Talleres y la Calle de las Industrias, que modifica su trazado actual, y las calles de nueva implantación, como lo son la Calle A y la Calle B, mediante tubería de fundición dúctil DN 100 mm clase 64, según las normas establecidas por CYII.

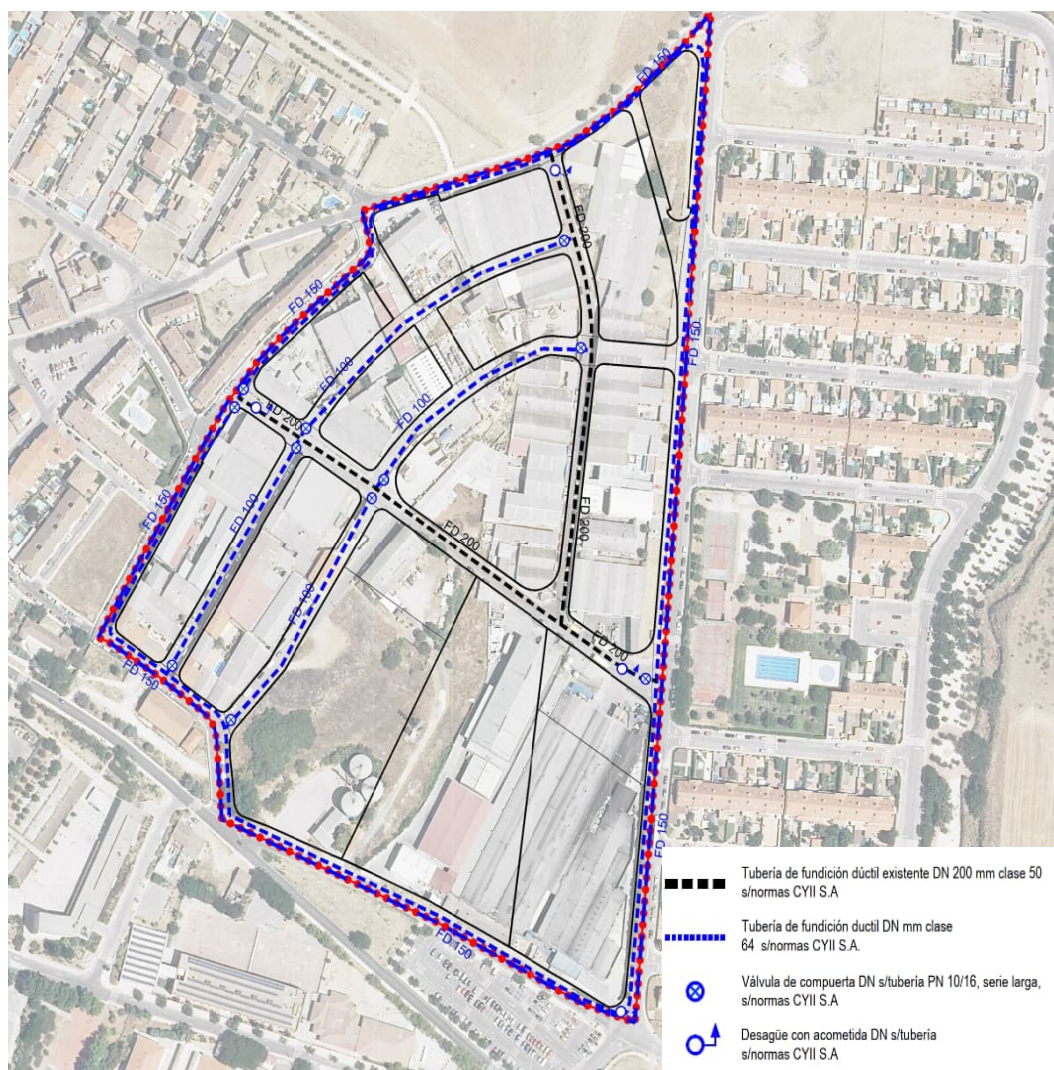


Figura. Red de abastecimiento de agua potable propuesta para la UE

2.8.2. Red de saneamiento

Se toma de base parte de la infraestructura de saneamiento existente, que cuenta con canalizaciones en las Calles de Valdelacueva ($\varnothing 300$), Carr. de Azuqueca ($\varnothing 300$), Av. de la Industria ($\varnothing 300$), Camino del Cementerio, ($\varnothing 300$) y Calle de los Santos Niños ($\varnothing 300$). Así mismo presenta ramales en las calles existentes, que se propone su extensión y la creación de nueva infraestructura de saneamiento a lo largo del nuevo trazado de la Calle de las Industrias, Calles A y B. Sin embargo, es necesario el desmantelamiento de la red completa de saneamiento dado que el diámetro de 300mm en ningún caso es suficiente a los requerimientos solicitados por CYII, proponiéndose una canalización de tubería de PVC DN-400 mm.



Figura. Red de saneamiento propuesto para la UE

2.8.3. Red de energía eléctrica

La UE como se ha comentado anteriormente tiene la previsión de albergar hasta 664 viviendas, lo que lleva a necesitar al menos seis Centros de Transformación de 400kVA, dos de ellos existentes como es el CT-E del norte y el CTE-E del sur, y el resto (CT-1, CT-2, CT-3 y CT-4) que tendrán que construirse expreso para el funcionamiento de la Unidad de Ejecución. Así mismo, las obras a realizar prevén el soterramiento de las líneas de Media Tensión existente (3)-HEPRZ-1 AI 12/20 kV 3x240 mm². Así mismo se prevé la extensión de la canalización de las líneas de Baja Tensión en las calles de nuevo trazado como es la Calle de la Industria y las calles A y B.

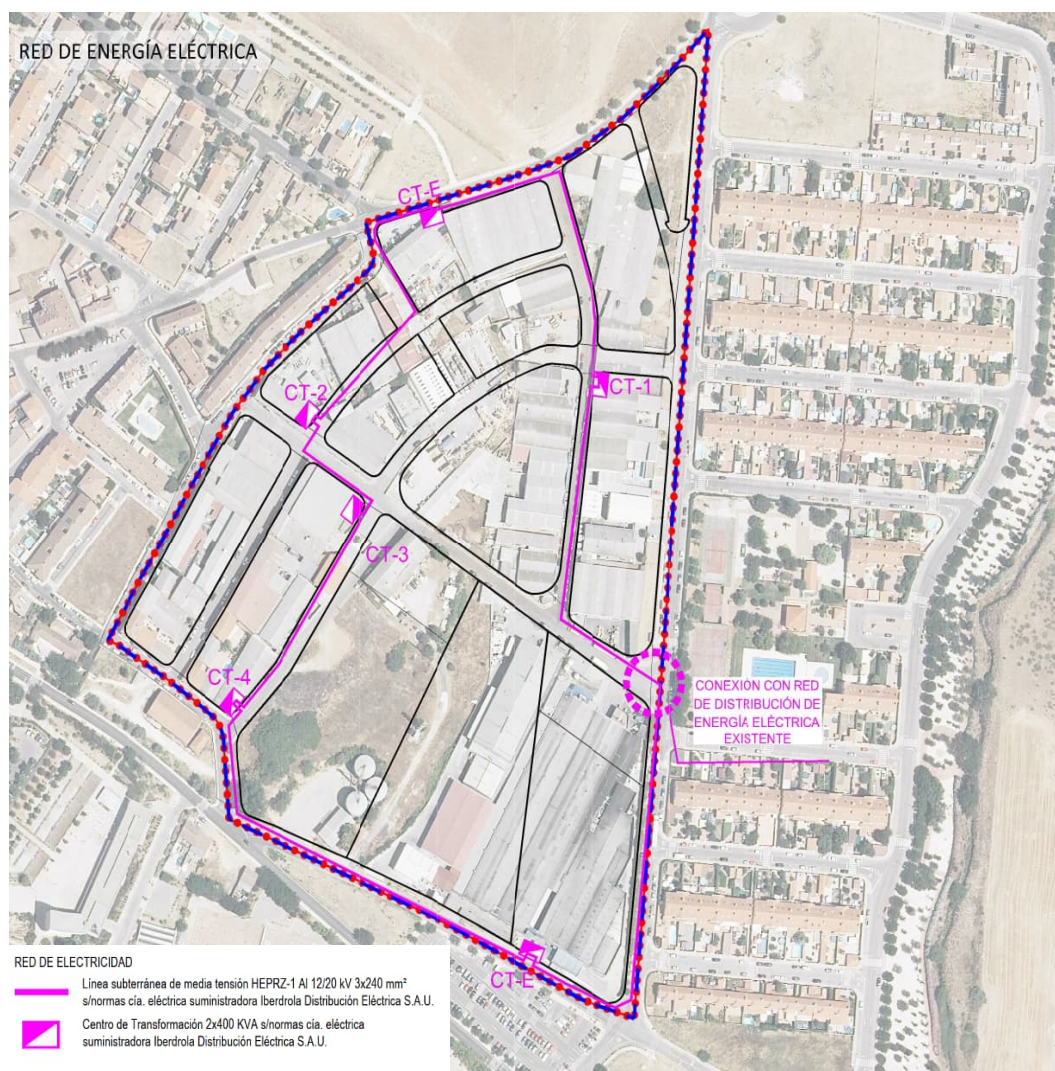


Figura. Red de energía eléctrica propuesta para la UE

2.8.4. Red de gas y telecomunicaciones

En cuanto a la red de gas, se prevé mantener la red existente de las Calle del Cementerio y Av. de la Industria, conectando la red de servicio a la UE en la confluencia entre la Av. de la Industria y la Carretera de Azuqueca.

En cuanto a la red de telecomunicaciones, al igual que en la red de gas, la red existente se encuentra en la Av. de la Industria, por lo que, para dar servicio de teléfono y telecomunicaciones a la UE, se requiere conectar en la confluencia sur entre la Av. de la Industria con la Ctra. de Azuqueca y Calle de Valdelacueva, así como por todos los viarios interiores propuestos.

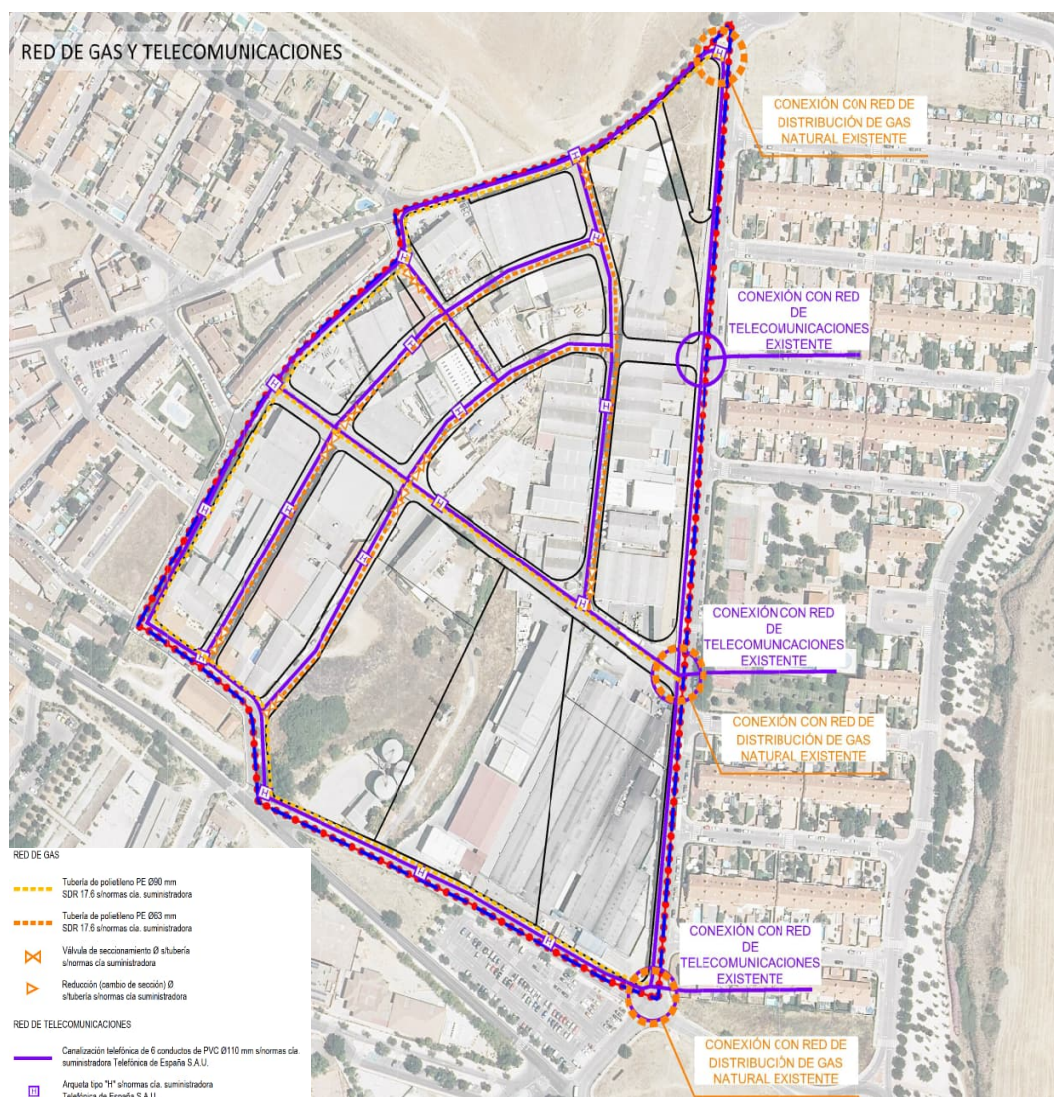


Figura. Red de telecomunicaciones y gas propuesto para la UE

2.8.5. Conclusiones de la idoneidad técnica de la UE

En base a lo anteriormente descrito, se concluye que **la UE es totalmente autosuficiente y ejecutable** en base a los esquemas de implantación de las infraestructuras que se muestran en los puntos anteriores.

3. Condiciones de desarrollo de la Unidad de Ejecución

Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización para el desarrollo de las obras de la Unidad de Ejecución.

El Proyecto de Urbanización deberá dar cumplimiento a la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General y dimensionar las infraestructuras en cuanto al funcionamiento en términos globales del ámbito en su totalidad. El Proyecto de Urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el artículo 80 de la LSCM.

En la redacción del Proyecto de Urbanización se deberá respetar lo contemplado en el documento de Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Meco.

El Proyecto de Urbanización podrá ajustar y definir todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de ordenación, régimen de suelo o de edificación.

La redacción del Proyecto de Urbanización podrá definir fases, etapas o unidades funcionales, de acuerdo con el art. 99.3 de la LSCM.

Las obras de urbanización se redactarán de tal manera que para la ejecución de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución no sea necesario ocupar suelo externo a la misma. No obstante, si por algún motivo excepcional fuese necesaria la ocupación de suelo fuera de la Unidad de Ejecución para la ejecución de obras o conexiones a alguna infraestructura, se utilizarán los mecanismos de ocupación directa que habilita el art.92 de la LSCM en los espacios calificados por el Plan General como Redes Públicas.

La realización de las infraestructuras necesarias para la funcionalidad de la Unidad de Ejecución, tendrán carácter de elementos de interés general y utilidad pública, a los efectos de la ocupación directa de los terrenos necesarios, sin perjuicio del reconocimiento de los aprovechamientos que correspondan. Las cuantías de urbanización de estas conexiones se imputarán en los términos que se definen en el presente documento la Unidad de Ejecución.

Las viabilidades de suministro y conformidades técnicas del Proyecto de Urbanización deberán prever, desde el momento de su solicitud, la posible ejecución de la urbanización por fases, de modo que las compañías puedan recibir su red y dar suministro sin necesidad de ejecutar la urbanización completa.

3.1. Programa de actuación y plazos

Con posterioridad a la aprobación definitiva de la presente Delimitación de Unidad de Ejecución se procederá a la redacción y presentación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

Así mismo, se procederá a la redacción del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

El Proyecto de Urbanización definirá las fases y/o etapas de ejecución, pudiendo ser coincidentes, o no, con la Unidad de Ejecución definida.

El plazo de comienzo de las obras de urbanización será, como máximo, de 24 meses, desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Recepcionadas las obras de urbanización, se procederá a la fijación de un plazo de 12 meses contados desde la fecha de la recepción como garantía de ejecución de obra, sin perjuicio de las garantías que se establezcan para la ejecución de urbanización y edificación conjunta.

Cada licencia de obra de edificación determinará el plazo máximo de ejecución de la obra y aquel en el que la misma puede estar suspendida.

3.2. Conservación de la urbanización

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136 de la LSCM la conservación de la urbanización tras la recepción definitiva de las obras de urbanización le corresponde al Ayuntamiento de Meco.

En Meco, diciembre de 2025

D. Leopoldo Arnaiz Eguren
 ARNAIZ EGUREN LEOPOLDO
 Arnaiz Arquitectos S.L.P.
 Colegiado COAM nº3.208
 51694641M

D. Luis Arnaiz Rebollo
 ARNAIZ REBOLLO LUIS
 Arnaiz Arquitectos S.L.P.
 Colegiado COAM nº18.940
 - 50875547F

D. Gustavo Romo García
 ROMO GARCIA GUSTAVO
 Arnaiz Arquitectos S.L.P.
 Colegiado COAM nº24.468
 71926618S

4. Planos

4.1. Planos de información

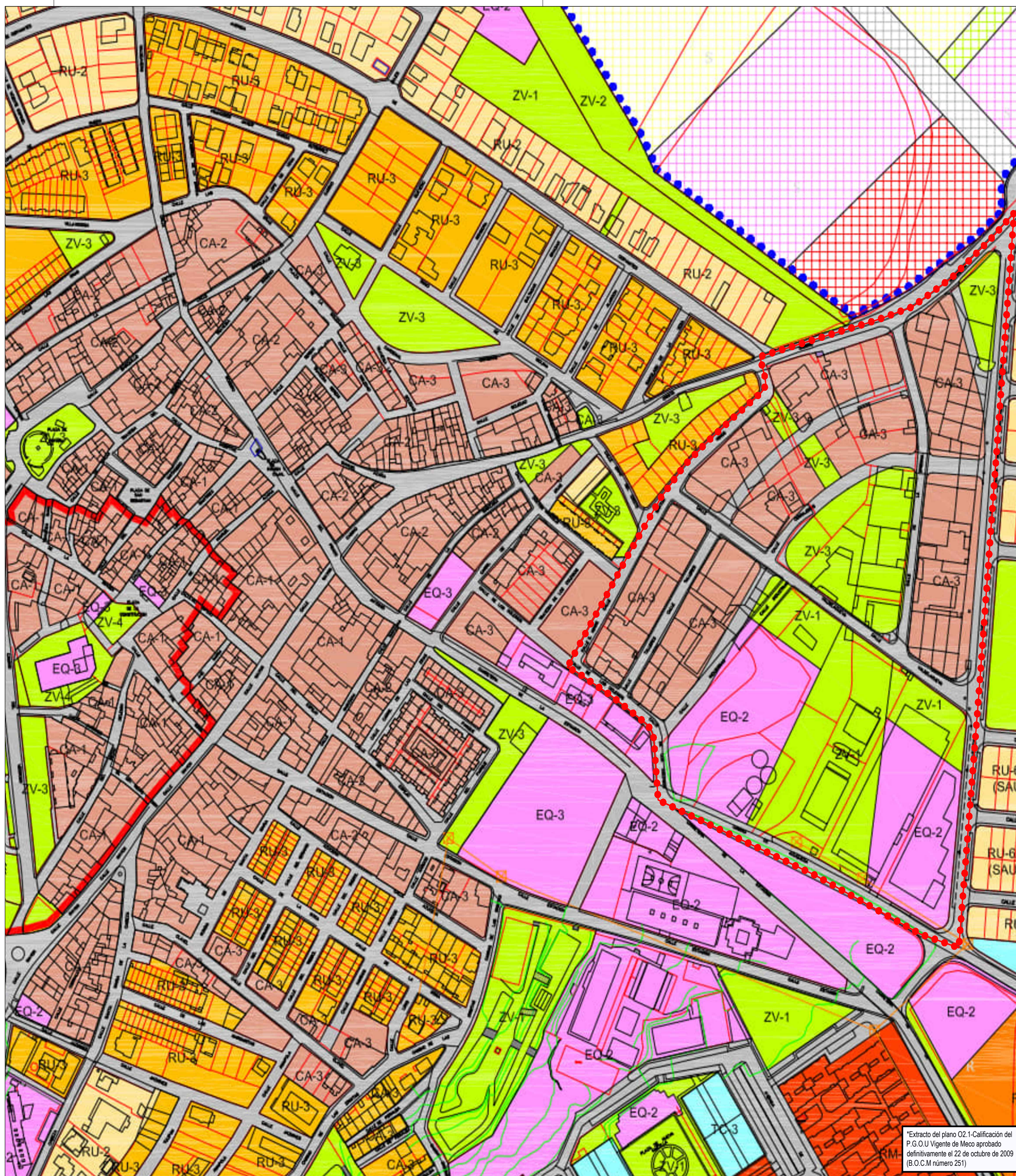
PI.01_Situación y emplazamiento

PI.02_Planeamiento Vigente. Calificación

PI.03_Redes Públicas

PI.04_Infraestructuras existentes

PI.05_Usos y Actividades existentes



LEYENDA

● Límite del Ámbito

USOS RESIDENCIALES

CASCO	CA
Urbano	
UNIFAMILIAR	RU
Extensivo (RU-1)	
Intensivo (RU-2)	
Colonia Urbana (RU-3)	
Mantenimiento	
MULTIFAMILIAR	RM
Extensivo (RM-3)	
Intensivo (RM-1, RM-2)	
RESIDENCIAL	R

USOS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

TERCIARIO	
Terciario Comercial	TC
Terciario Empresarial	TE
INDUSTRIAL	IN
Industrial	

USOS DOTACIONALES

VIVIENDA	VIS
Vivienda Pública o de Integración Social	
EQUIPAMIENTO	EQ
Equipamiento	
DEPORTIVO	DE
Multifuncional	
ZONAS VERDES	ZV
Zonas Verdes	
SERVICIOS	SE
Servicios Urbanos	
Servicios de Infraestructuras	
RED VIARIA	RV
Red Viaria	
RU-3	ZONA DE ORDENANZA SUELO URBANO
RU-6A (SAU-8)	ZONA DE ORDENANZA PLANEAMIENTO INCORPORADO

PLANO

PI 2

PROYECTO

DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

PROMOTOR

Excmo. Ayuntamiento de Meco

Planos de Información

Planeamiento vigente. Calificación

AA-Valdelacueva

Meco MADRID

NORTE

ESCALA

1:2.000

FECHA

Diciembre 2025

REF

21AA0199

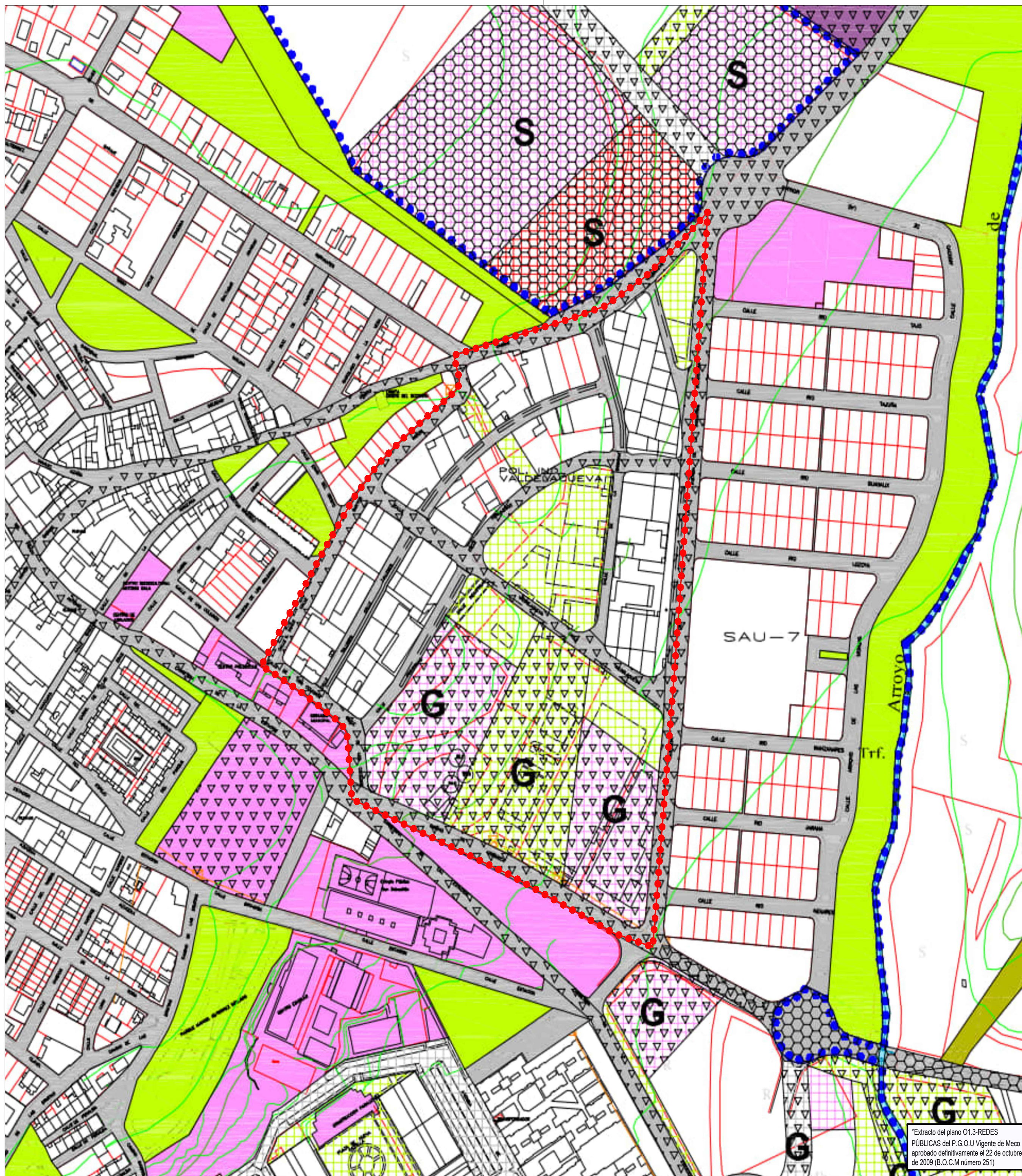
ARNALZ Arquitectos S.L.P.

Leopoldo Arnalz Eguren

Luis Arnalz Reboilo

Gustavo Romo García

*Extracto del plano O2.1-Calificación del P.G.O.U. Vigente de Meco aprobado definitivamente el 22 de octubre de 2009 (B.O.C.M número 251)



LEYENDA

● Límite del Ámbito

REDES PÚBLICAS. CARÁCTER Y GENERO

REDES PÚBLICAS A OBTENER

REDES PÚBLICAS OBTENIDAS

RED DE INFRAESTRUCTURAS

-  Comunicaciones
-  Sociales

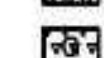
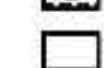
RED DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

-  Zonas Verdes y Espacios Libres
-  Equipamientos

SERVICIOS PÚBLICOS

-  Servicios Urbanos
-  Viviendas Públicas o Integración Social

JERARQUIA DE LAS REDES PÚBLICAS

-  Nivel Supramunicipal
-  Nivel General
-  Nivel Local

PLANO

PI 3

Planos de Información

Redes públicas

NORTE



PROYECTO DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN



AA-Valdelacueva
Meo MADRID

PROMOTOR
Excmo. Ayuntamiento de Meo

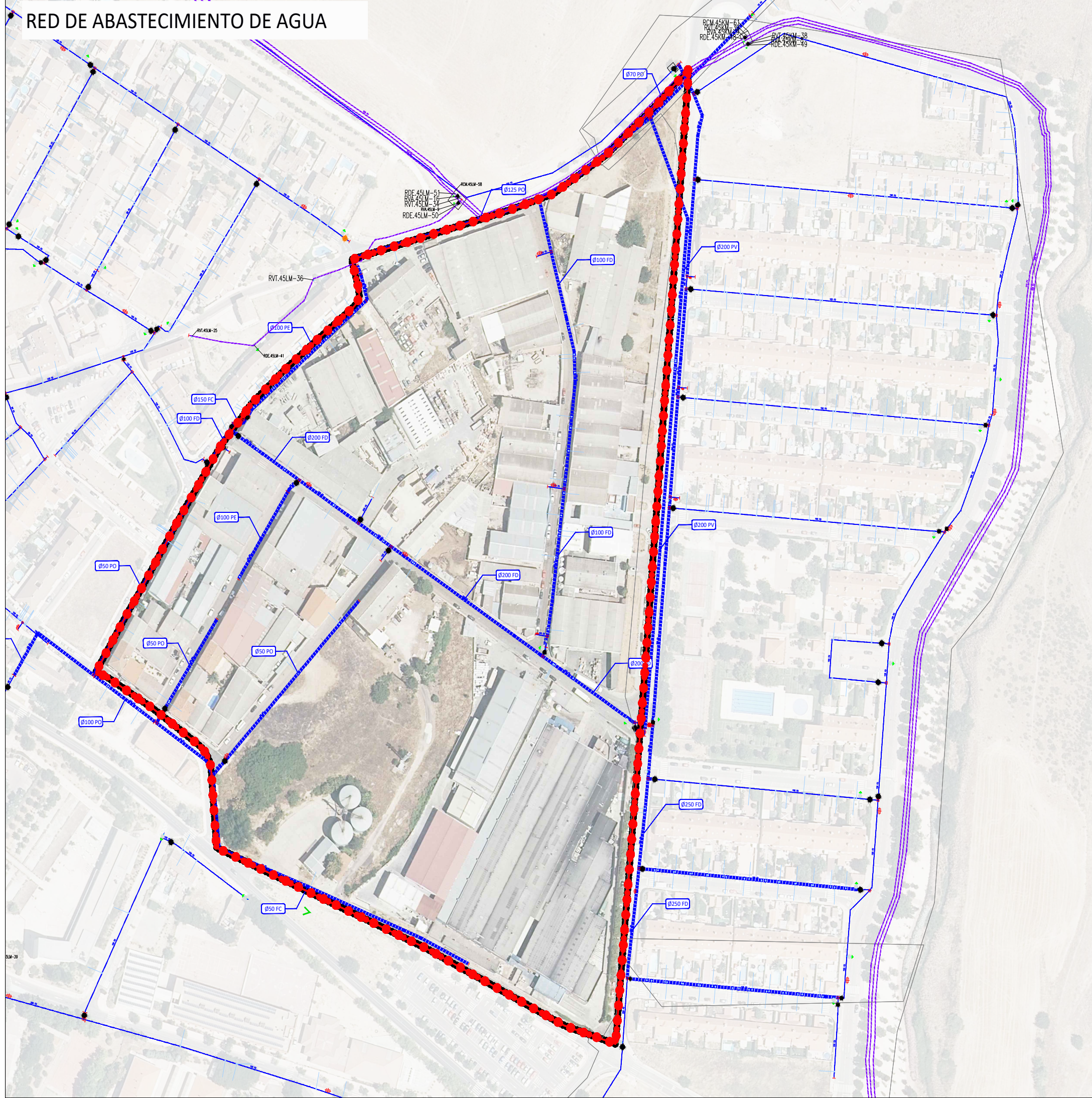
ESCALA 1:2.000
FECHA Diciembre 2025
REF 21AA0199



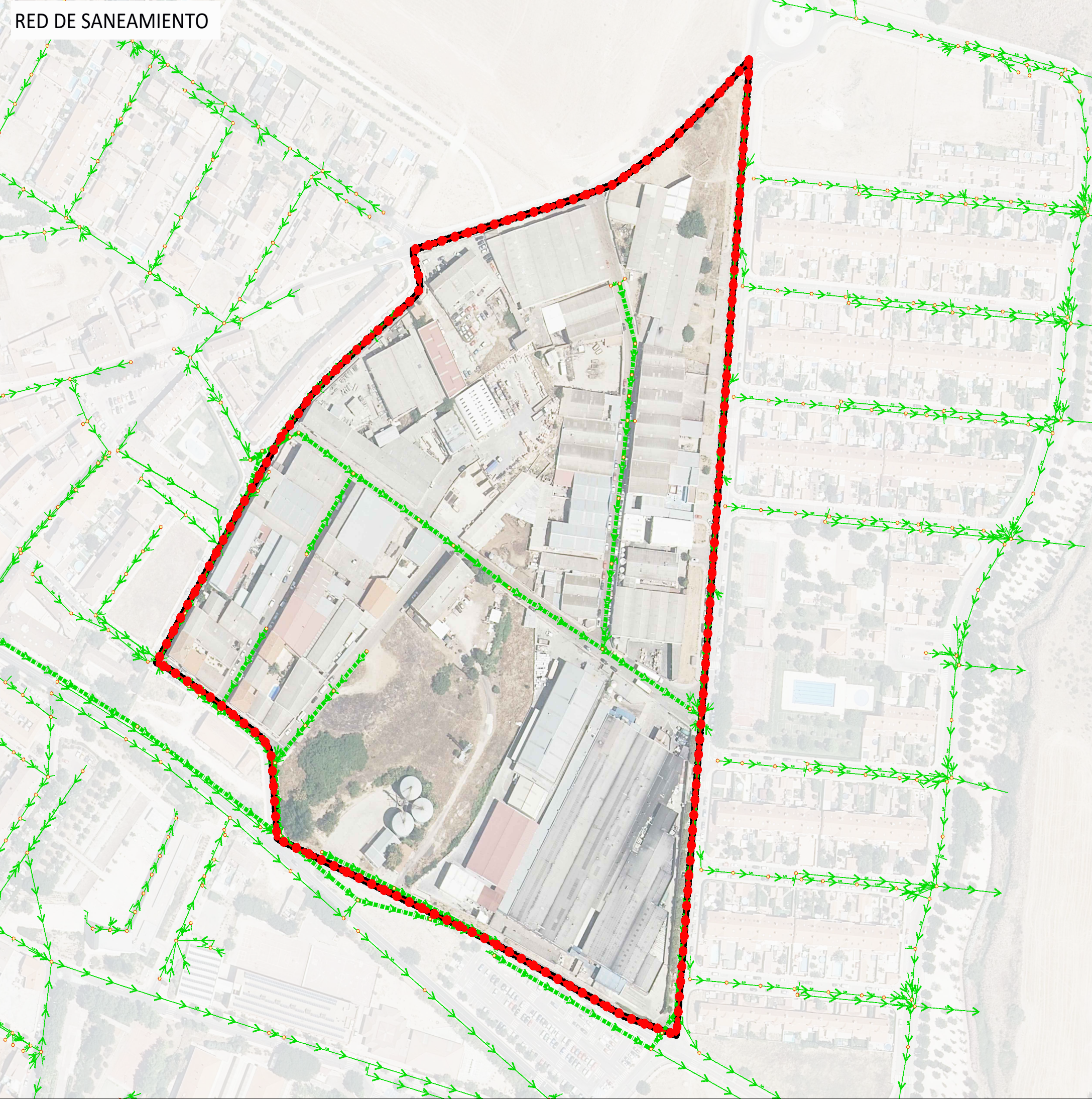
ARNAIZ Arquitectos S.L.P.
Leopoldo Arnaiz Eguren
Luis Arnaiz Reboilo
Gustavo Romo García

*Extrado del plano 01.3-REDES
PÚBLICAS del P.G.O.U. Vigente de Meo
aprobado definitivamente el 22 de octubre
de 2009 (B.O.C.M número 251)

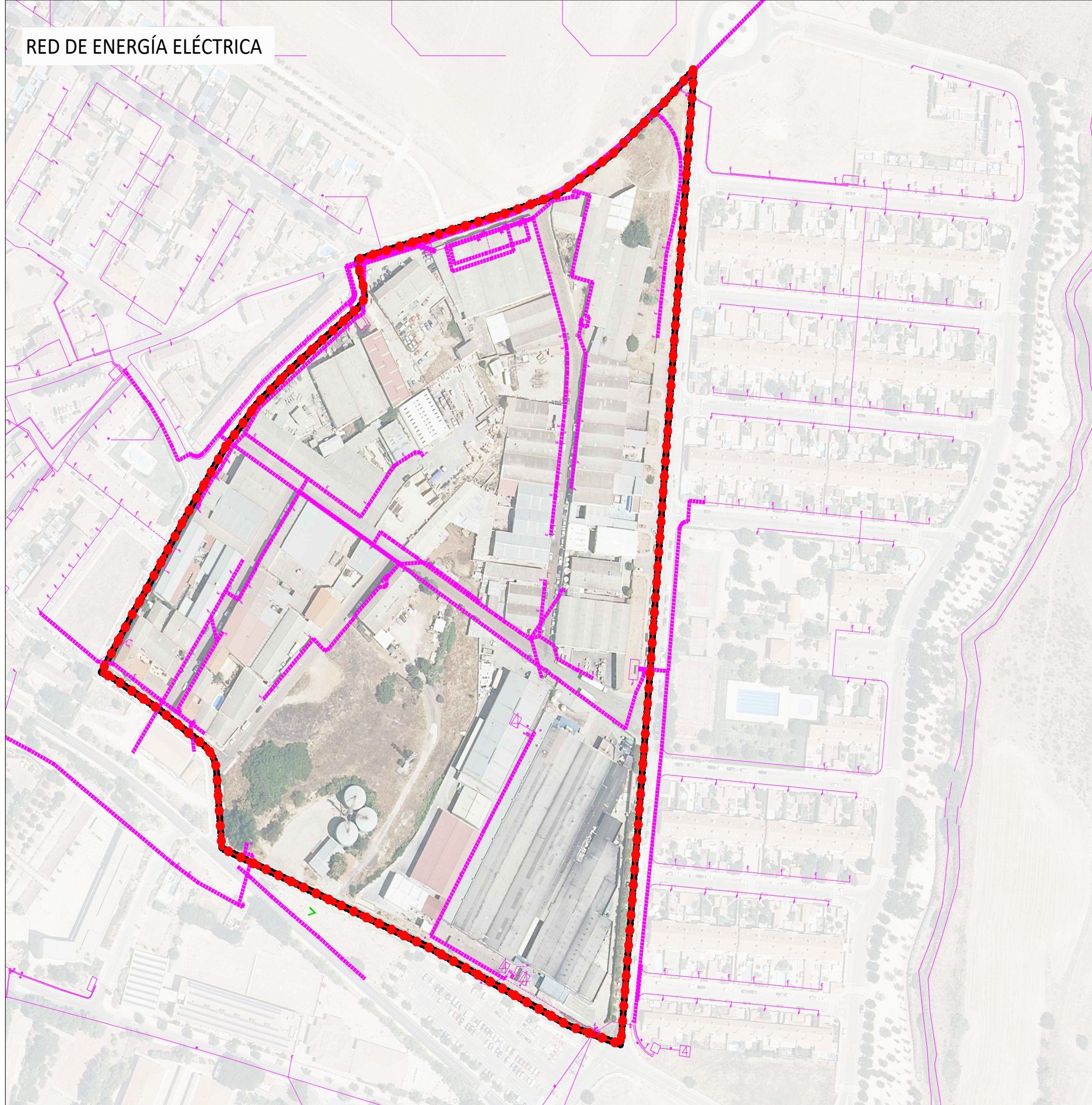
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA



RED DE SANEAMIENTO



RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA



RED DE GAS



LEYENDA

●●●●● Límite del Ámbito

RED DE ABASTECIMIENTO

●●●●● Red de abastecimiento

●●●●● Red de agua regenerada

● Válvula de corte

■ Hidrante

RED DE SANEAMIENTO

●●●●● Red de saneamiento

○ Pozo

RED DE ELECTRICIDAD

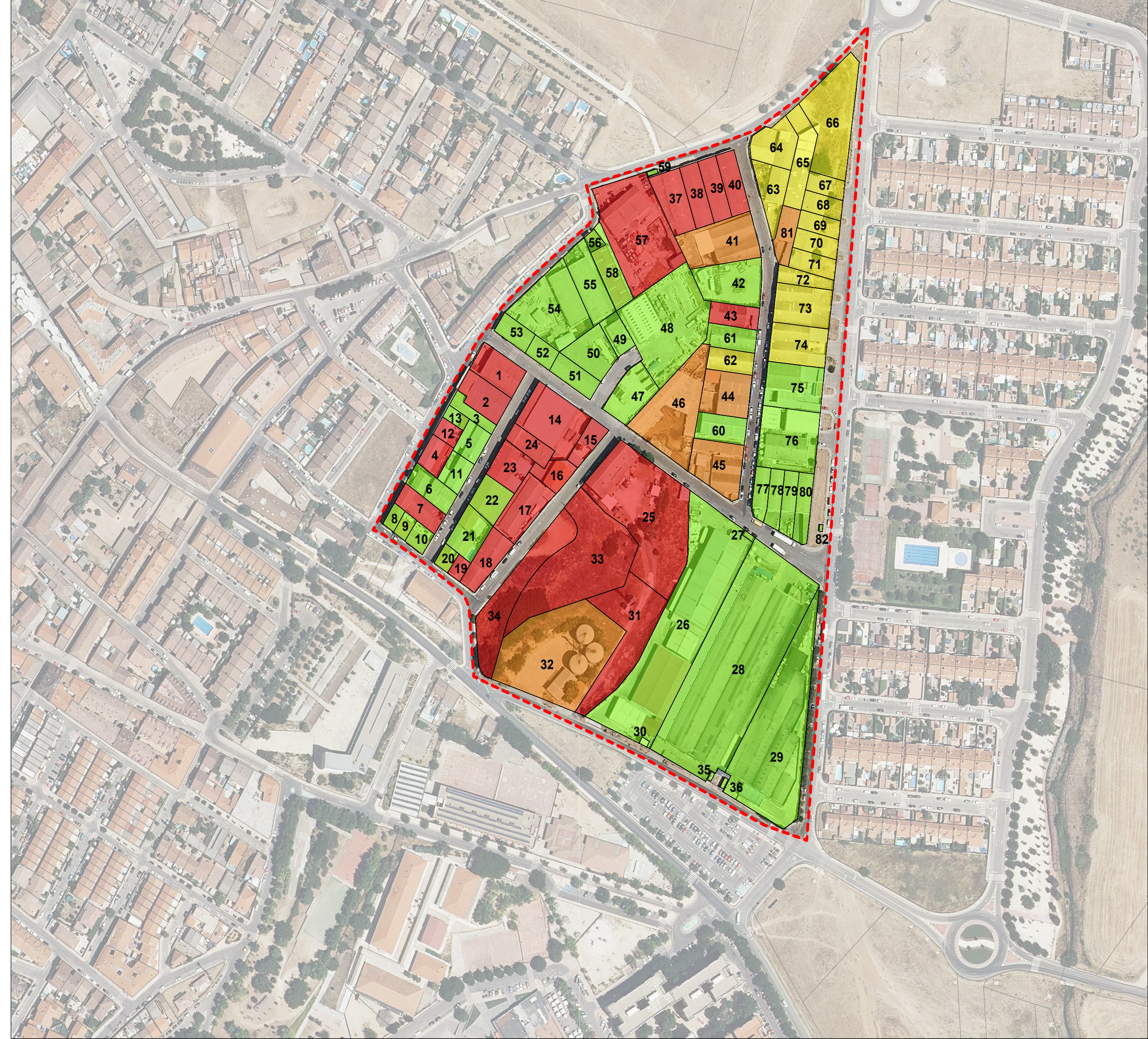
●●●●● Red de energía eléctrica

■ Centro de Transformación

RED DE GAS

●●●●● Red de gas

●●●●● Acometida de gas



24	2794311VK7829N	Cerrado	Des
25	2894801VK7829N	Cerrado	La Sa
26	2894802VK7829S	Licencia	Q
27	2894803VK7829S	Licencia	
28	2894804VK7829S	Licencia	
29	2894805VK7829S	Licencia	
30	2894806VK7829S	Licencia	
31	2894807VK7829S	Licencia	Ay
32	2894808VK7829S	No consta título habilitante	Cám
33	2894809VK7829S	Cerrado	
34	2894810VK7829S	Cerrado	
35	2894811VK7829S	Licencia	
36	2894812VK7829S	Licencia	
37	2896801VK7829N	Cerrado	Des
38	2896802VK7829N	Cerrado	Des
39	2896803VK7829N	Cerrado	Des
40	2896804VK7829N	Cerrado	Des
41	2896805VK7829N	No consta título habilitante	Des
42	2896806VK7829N	Licencia	Anter
43	2896807VK7829N	Cerrado	Des
44	2896809VK7829N	No consta título habilitante	Des
45	2896810VK7829N	No consta título habilitante	Talleres A
46	2896811VK7829N	No consta título habilitante	Gan
47	2896812VK7829N	Licencia	S
48	2896813VK7829N	Licencia	S
49	2896814VK7829N	Licencia	Saturr
50	2896815VK7829N	Licencia	Saturr
51	2896816VK7829N	Licencia	Saturr
52	2896817VK7829N	Licencia	Saturr
53	2896818VK7829N	Licencia	Automat
54	2896819VK7829N	Licencia	Mám
55	2896820VK7829N	Licencia	Ingeniería y Maqu
56	2896821VK7829N	Licencia	
57	2896822VK7829N	Cerrado	Auto
58	2896823VK7829N	Licencia	El V
59	2896824VK7829N	Licencia	
60	2896825VK7829N	Licencia	
61	2896826VK7829N	Licencia	Taller d
62	2896827VK7829N	Sin Actividad	CONDE
63	2996801VK7829N	Sin Actividad	Des
64	2996802VK7829N	Sin Actividad	Des
65	2996803VK7829N	Sin Actividad	Servicios y Cont
66	2996804VK7829N	Sin Actividad	Des
67	2996805VK7829N	Sin Actividad	Des
68	2996806VK7829N	Sin Actividad	Des
69	2996807VK7829N	Sin Actividad	Des
70	2996808VK7829N	Sin Actividad	Des
71	2996809VK7829N	Sin Actividad	Des
72	2996810VK7829N	Sin Actividad	Des
73	2996811VK7829N	Sin Actividad	Des
74	2996812VK7829N	Sin Actividad	Des
75	2996813VK7829N	Licencia	Q
76	2996814VK7829N	Licencia	Q
77	2996815VK7829N	Licencia	Q
78	2996816VK7829N	Licencia	Q
79	2996817VK7829N	Licencia	Q
80	2996818VK7829N	Licencia	Q
81	2996819VK7829N	No consta título habilitante	Mecani
82	2996820VK7829N	Licencia	

- LEYENDA
- - - Límite del Ámbito
 - Licencia
 - Cerrado
 - No consta título habilitante
 - Sin actividad

PLANO

PI 5

Planos de Informa

Usos y activ

PROYECTO

DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJEC

AA-Valdelacue

Meco MADRID

PROMOTOR

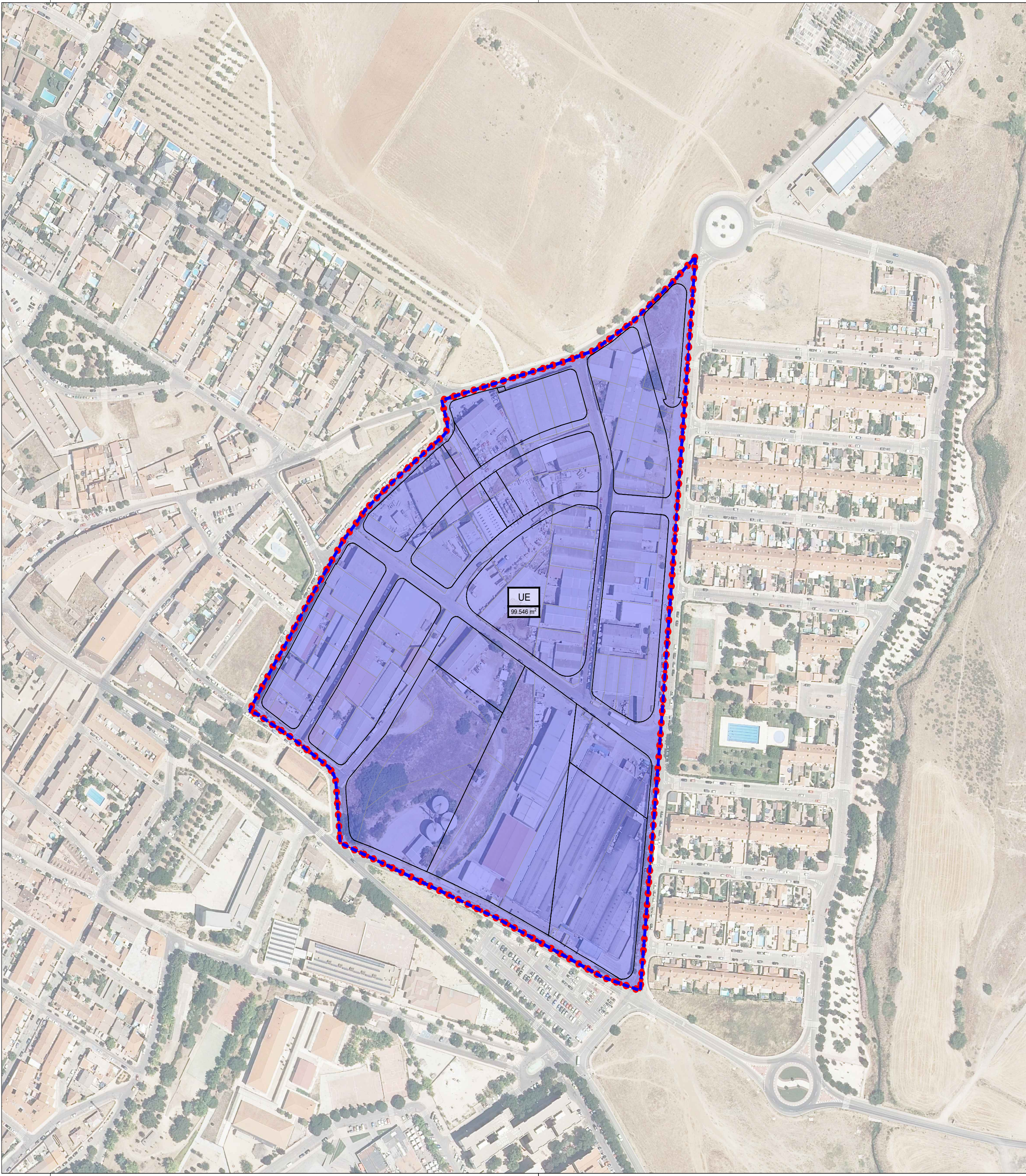
Excmo. Ayuntamiento de Meco

4.2. Planos de ordenación

PO.01_Delimitación Unidad de Ejecución

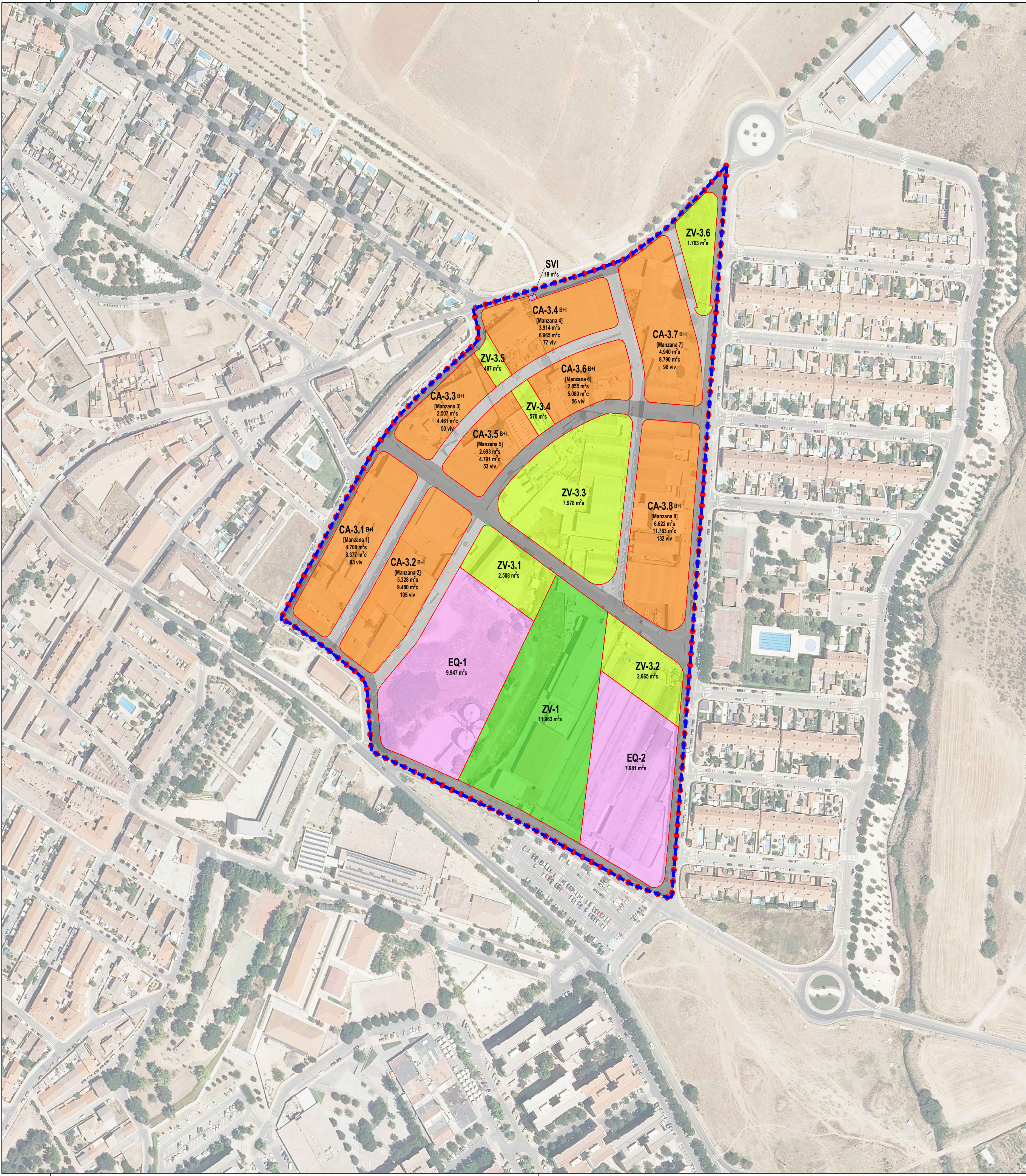
PO.02. Ordenación Pormenorizada UE

PO.03. Viabilidad Técnica UE



- LEYENDA
- Límite del Ámbito
 - ■ ■ ■ ■ Límite Unidad de Ejecución
 - Contornos de Ordenación
 - Unidad de Ejecución (UE)

PLANO	Planos de Ordenación	NORTE	↑
PO1	Delimitación Unidad de Ejecución	ESCALA	1:2.000
		FECHA	Diciembre 2025
		REF	21AA0199
PROYECTO DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN			
 AA-Valdelacueva			
Meco MADRID			
PROMOTOR Excmo. Ayuntamiento de Meco			
			
ARNAIZ Arquitectos S.L.P. Leopoldo Arnaiz Eguren Luis Arnaiz Rebollo Gustavo Romo García			



LEYENDA

● Límite del Ámbito
- - Límite Unidad de Ejecución

SUELO LUCRATIVO

Residencial Casco
Servicios Infraestructurales

REDES PÚBLICAS

Redes Generales

Equipamiento
Zona Verde
Red Viaria

Redes Locales

Zona Verde
Red Viaria

PLANO

PO 2

PROYECTO

DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE EJECUCIÓN

PROMOTOR

Excmo. Ayuntamiento de Meco

Planos de Ordenación

Ordenación Pormenorizada UE

AA-Valdelacueva

Meco MADRID

NORTE

ESCALA 1:2.000

FECHA Diciembre 2025

REF 21AA0199

ARNALZ Arquitectos S.L.P.
Leopoldo Arnalaz Eguren
Luis Arnalaz Rebollo
Gustavo Romo García

Anexos

Anexo 1. Testigos utilizados para el estudio de mercado

Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
1	Vilas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	C/ Santos Niños, 1 (Meco)	Vivienda de 2 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	66 m²c	190.000 €	2.879 €/m²c
2	Vilas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	C/ Santos Niños, 1 (Meco)	Dúplex de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	101 m²c	246.136 €	2.437 €/m²c
3	Vilas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	C/ Santos Niños, 1 (Meco)	Dúplex de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	102 m²c	248.867 €	2.440 €/m²c
4	Vilas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	C/ Santos Niños, 1 (Meco)	Dúplex de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	115 m²c	237.312 €	2.064 €/m²c
5	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	50 m²c	167.200 €	3.344 €/m²c
6	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	53 m²c	169.400 €	3.196 €/m²c
7	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	53 m²c	174.900 €	3.300 €/m²c
8	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	53 m²c	174.900 €	3.300 €/m²c
9	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 2 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	56 m²c	185.900 €	3.320 €/m²c
10	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	59 m²c	172.700 €	2.927 €/m²c
11	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	100 m²c	247.500 €	2.475 €/m²c
						643 m²c	1.810.303 €	2.815 €/m²c

Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
1	Villas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	C/ Santos Niños, 1 (Meco)	Vivienda de 2 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	66 m²c	190.000 €	2.879 €/m²c

Apartamento nuevo con 2 habs. en Villas de la Chopera, Meco

en la promoción Villas de la Chopera

★★★★★

0 reseñas

Ref: ON3970-63292

190 000 €

2 879 € / m²

Precios encontrados públicamente el 15.04.2024

IVA no incluido

Calle de los santos niños, 1, 28880, Meco, Comunidad de Madrid



- 🏠

Apartamento

Tipo de piso

🛏️

2 habs.

Habitaciones

📏

66 m²

M2 construidos

🚿

2

Baños

Datos sobre el inmueble

Tipo de piso	Apartamentos	Terraza	Si
Habitaciones	2	Superficie construida	66 m ²
Baños	2	Superficie util	53 m ²

Adicionalmente

 Ascensor

 Trastero

 Terraza

 Balcon

 Garaje

Sitio web del promotor

[Ir al sitio web](#)



Villas de la Chopera S. Coop

1 Promocion

Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
2	Villas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	C/ Santos Niños, 1 (Meco)	Dúplex de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	101 m²c	246.136 €	2.437 €/m²c

Dúplex nuevo con 3 habs. en Villas de la Chopera, Meco

en la promoción [Villas de la Chopera](#)

★★★★★ 0 reseñas

Ref: ON3970-54424

Calle de los santos niños, 1, 28880, Meco, Comunidad de Madrid

246 136 €

2 437 € / m²

Precios encontrados públicamente el 26.01.2024

IVA no incluido



 **Dúplex**
Tipo de piso

 **3 habs.**
Habitaciones

 **101 m²**
M2 construidos

 **3**
Baños

Datos sobre el inmueble

Tipo de piso Dúplex

Baños 3

Planta 1

Terraza Si

Habitaciones 3

Superficie construida 101 m²

Adicionalmente



Ascensor



Trastero



Terraza



Balcon



Garaje

Sitio web del promotor

[Ir al sitio web](#)



Villas de la Chopera S. Coop

1 Promocion

Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
3	Villas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	C/ Santos Niños, 1 (Meco)	Dúplex de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	102 m²c	248.867 €	2.440 €/m²c

Dúplex nuevo con 3 habs. en Villas de la Chopera, Meco

en la promoción [Villas de la Chopera](#)

★★★★★ 0 reseñas

Ref: ON3970-43850

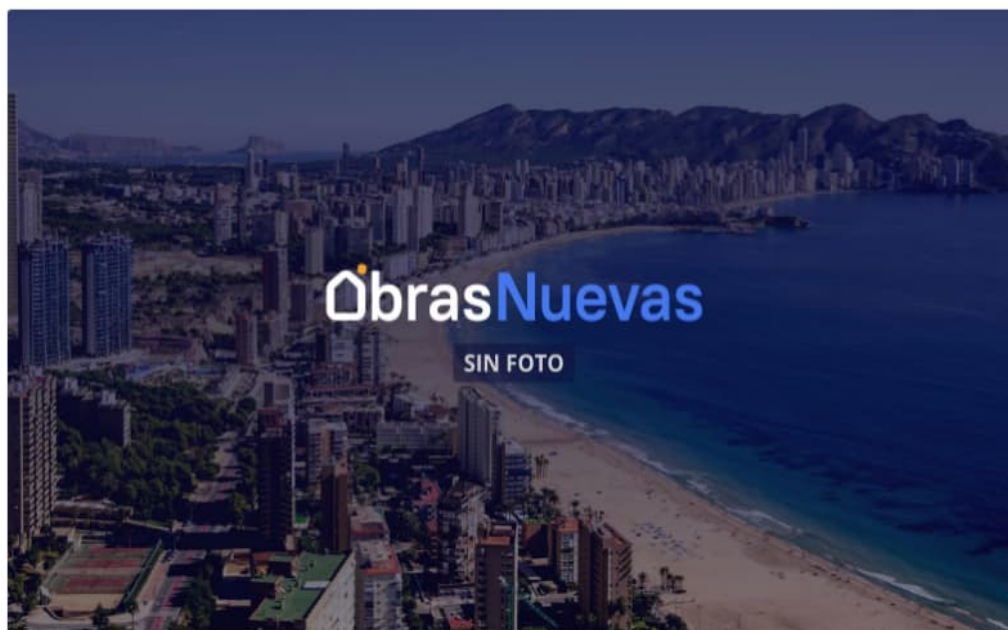
Calle de los santos niños, 1, 28880, Meco, Comunidad de Madrid

248 867 €

2 440 € / m²

Precios encontrados públicamente el 26.01.2024

IVA no incluido



Dúplex
Tipo de piso



3 habs.
Habitaciones



102 m²
M2 construidos



3
Baños

Datos sobre el inmueble

Tipo de piso Dúplex

Baños 3

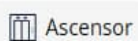
Planta 1

Terraza Si

Habitaciones 3

Superficie construida 102 m²

Adicionalmente



Ascensor



Trastero



Terraza



Balcon



Garaje

Sitio web del promotor

[Ir al sitio web](#)



Villas de la Chopera S. Coop

1 Promocion

Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
4	Villas de la Chopera	Alza Obras y Servicios	obrasnuevas.com	C/ Santos Niños, 1 (Meco)	Dúplex de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	115 m²c	237.312 €	2.064 €/m²c

Dúplex nuevo con 3 habs. en Villas de la Chopera, Meco

en la promoción [Villas de la Chopera](#)

★★★★★ 0 reseñas

Ref: ON3970-63293

Calle de los santos niños, 1, 28880, Meco, Comunidad de Madrid

237 312 €

2 064 € / m²

Precios encontrados públicamente el 15.04.2024

IVA no incluido



 **Dúplex**
Tipo de piso

 **3 habs.**
Habitaciones

 **115 m²**
M2 construidos

 **3**
Baños

Datos sobre el inmueble

Tipo de piso Dúplex

Baños 3

Planta 1

Terraza Si

Habitaciones 3

Superficie construida 115 m²

Adicionalmente



Ascensor



Trastero



Terraza



Balcon



Garaje

Sitio web del promotor

[Ir al sitio web](#)



Villas de la Chopera S. Coop

[1 Promoción](#)

Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
5	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	50 m²c	167.200 €	3.344 €/m²c



23 fotos 3 planos Mapa

Piso en venta en calle Fresno, 28

Camarma de Esteruelas [Ver mapa](#)

167.200 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

Obra nueva 50 m² | 1 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor
Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Añadir tu nota](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Alcala inmobiliaria presenta esta magnifica obra nueva en Camarma: Residencial Fresno en Camarma de Esteruelas se encuentran en un edificio de obra nueva que consta de 27 viviendas en total, ubicado en el centro de la localidad. Cada vivienda cuenta con garaje, trastero y acceso a una piscina comunitaria. Las opciones de vivienda incluyen de 3, 2 y 1 dormitorio, el edificio consta planta baja y primera planta.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 12

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Características básicas

- 50 m² construidos, 38 m² útiles
- 1 habitación
- 1 baño
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Trastero

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético de proyecto

- En trámite

 Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Fotos



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
PP 12

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 12

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 12

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Piscina



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 12

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 12

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 12

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
PP 12

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 12

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
6	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	53 m²c	169.400 €	3.196 €/m²c



23 fotos 3 planos Mapa

Piso en venta en calle Fresno, 28

Camarma de Esteruelas [Ver mapa](#)

169.400 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

Obra nueva 53 m² | 1 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Añadir tu nota](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Alcala inmobiliaria presenta esta magnifica obra nueva en Camarma: Residencial Fresno en Camarma de Esteruelas se encuentran en un edificio de obra nueva que consta de 27 viviendas en total, ubicado en el centro de la localidad. Cada vivienda cuenta con garaje, trastero y acceso a una piscina comunitaria. Las opciones de vivienda incluyen de 3, 2 y 1 dormitorio, el edificio consta planta baja y primera planta.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 17

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Características básicas

- 53 m² construidos, 41 m² útiles
- 1 habitación
- 1 baño
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Trastero

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético de proyecto

- En trámite

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

 Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Fotos



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 [Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PP 17

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 17

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio:
PP 17

Profesional:
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 17

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

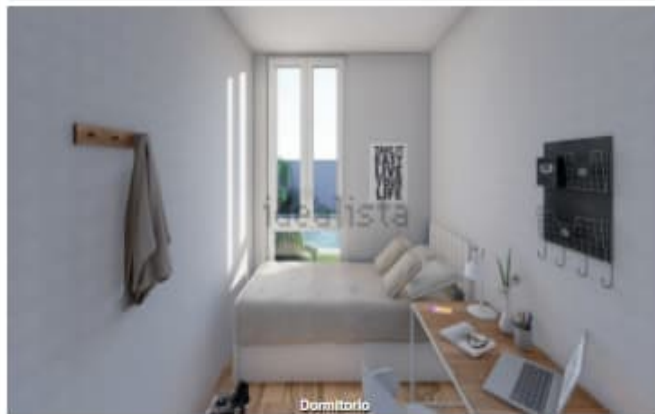
[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 17

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Dormitorio



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PP 17

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 17

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 17

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
7	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	53 m²c	174.900 €	3.300 €/m²c



23 fotos 3 planos Mapa

Piso en venta en calle Fresno, 28

Camarma de Esteruelas [Ver mapa](#)

174.900 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

Obra nueva 53 m² | 1 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor
Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Añadir tu nota](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Alcalá inmobiliaria presenta esta magnífica obra nueva en Camarma: Residencial Fresno en Camarma de Esteruelas se encuentran en un edificio de obra nueva que consta de 27 viviendas en total, ubicado en el centro de la localidad. Cada vivienda cuenta con garaje, trastero y acceso a una piscina comunitaria. Las opciones de vivienda incluyen de 3, 2 y 1 dormitorio, el edificio consta planta baja y primera planta.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PPI3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares

Alcalá
INMOBILIARIA

Características básicas

- 53 m² construidos, 40 m² útiles
- 1 habitación
- 2 baños
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Trastero

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético de proyecto

- En trámite

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

 Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Fotos



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PP13

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP13

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PPI3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PPI3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio:
PPI3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP13

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP13

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PPI3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
8	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	53 m²c	174.900 €	3.300 €/m²c







Piso en venta en calle Fresno, 28

Camarma de Esteruelas [Ver mapa](#)

174.900 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

Obra nueva 53 m² | 1 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor
Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Añadir tu nota](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) ▼

Alcala inmobiliaria presenta esta magnifica obra nueva en Camarma: Residencial Fresno en Camarma de Esteruelas se encuentran en un edificio de obra nueva que consta de 27 viviendas en total, ubicado en el centro de la localidad. Cada vivienda cuenta con garaje, trastero y acceso a una piscina comunitaria. Las opciones de vivienda incluyen de 3, 2 y 1 dormitorio, el edificio consta planta baja y primera planta.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 9

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Características básicas

- 53 m² construidos, 40 m² útiles
- 1 habitación
- 1 baño
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Trastero

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético de proyecto

- En trámite

i Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Fotos



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

Contactar por chat

Ver teléfono

Referencia del anuncio
pp 9

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PP 9

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
pp 9

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
pp 9

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 9

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 9

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
pp 9

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares







Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
pp 9

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
9	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 2 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	56 m²c	185.900 €	3.320 €/m²c



23 fotos 3 planos Mapa

Piso en venta en calle Fresno, 28

Camarma de Esteruelas [Ver mapa](#)

185.900 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

Obra nueva 56 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor
Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Añadir tu nota](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) [English](#) [Otros idiomas](#)

Alcala inmobiliaria presenta esta magnifica obra nueva en Camarma: Residencial Fresno en Camarma de Esteruelas se encuentran en un edificio de obra nueva que consta de 27 viviendas en total, ubicado en el centro de la localidad. Cada vivienda cuenta con garaje, trastero y acceso a una piscina comunitaria. Las opciones de vivienda incluyen de 3, 2 y 1 dormitorio, el edificio consta planta baja y primera planta.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 16

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares

Alcalá
INMOBILIARIA

Características básicas

- 56 m² construidos, 42 m² útiles
- 2 habitaciones
- 1 baño
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Trastero

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético de proyecto

- En trámite

 Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Fotos



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio
PP 16

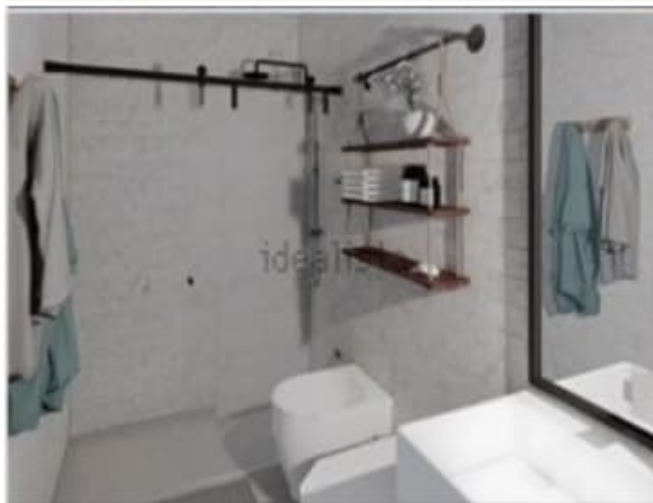
Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Cocina



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 16

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 16

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PP 16

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 **Contactar por chat**

 **Ver teléfono**

Referencia del anuncio:
PP 16

Profesional:
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 16

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 16

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 16

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
10	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 1 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	59 m²c	172.700 €	2.927 €/m²c







Piso en venta en calle Fresno, 28

Camarma de Esteruelas [Ver mapa](#)

172.700 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

Obra nueva 59 m² | 1 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor
Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Añadir tu nota](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#) +

Alcalá Inmobiliaria presenta esta magnífica obra nueva en Camarma: Residencial Fresno en Camarma de Esteruelas se encuentran en un edificio de obra nueva que consta de 27 viviendas en total, ubicado en el centro de la localidad. Cada vivienda cuenta con garaje, trastero y acceso a una piscina comunitaria. Las opciones de vivienda incluyen de 3, 2 y 1 dormitorio, el edificio consta planta baja y primera planta.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Características básicas

- 59 m² construidos, 45 m² útiles
- 1 habitación
- 1 baño
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Trastero

Edificio

- Planta 1ª exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético de proyecto

- En trámite

 Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Fotos



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 [Contactar por chat](#)

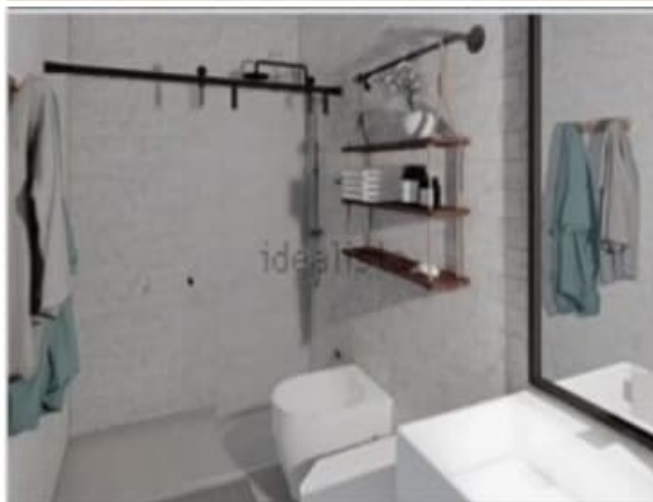
Ver teléfono

Referencia del anuncio
PP 3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
pp 3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

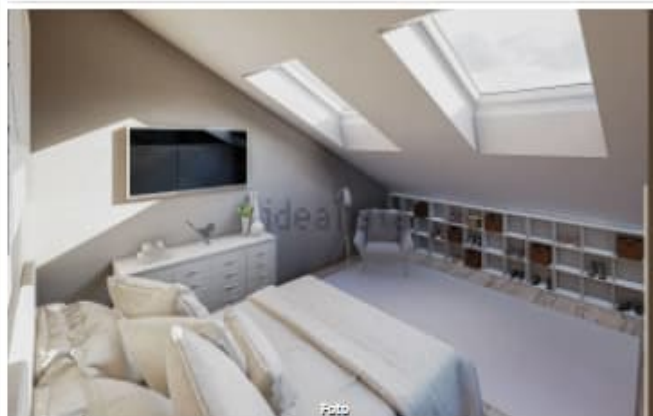
[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

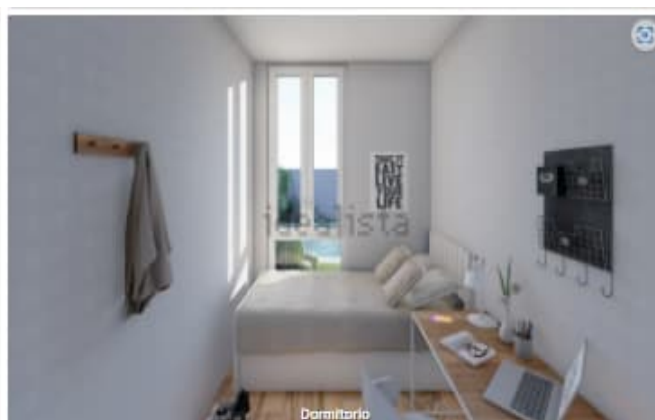
[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio
PP 3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

[Alcalá Inmobiliaria](#)
Alcalá de Henares.





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
PP 3

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Nº Testigo	Nombre de la promoción	Promotor	Fuente	Dirección	Características	m²c / viv	Precio	Precio unitario €/m²c
11	Residencial Fresno	Alcalá inmobiliaria	idealista.com	C/ Fresno (Camarma de Esteruelas)	Vivienda de 3 dormitorios con plaza de garaje, terraza y zonas comunes	100 m²c	247.500 €	2.475 €/m²c



23 fotos 3 planos Mapa

Piso en venta en calle Fresno, 28

Camarma de Esteruelas [Ver mapa](#)

247.500 €

[Calcular hipoteca](#) [Comparar hipotecas](#)

Obra nueva 100 m² | 3 hab. | Bajo exterior con ascensor | Garaje incluido

[Guardar favorito](#) [Descartar](#) [Compartir](#)

[Añadir tu nota](#)

Comentario del anunciante

Disponible en: [Español](#) | [English](#) | [Otros idiomas](#)

Alcala inmobiliaria presenta esta magnifica obra nueva en Camarma: Residencial Fresno en Camarma de Esteruelas se encuentran en un edificio de obra nueva que consta de 27 viviendas en total, ubicado en el centro de la localidad. Cada vivienda cuenta con garaje, trastero y acceso a una piscina comunitaria. Las opciones de vivienda incluyen de 3, 2 y 1 dormitorio, el edificio consta planta baja y primera planta.

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
Bajo 4

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares

Alcalá
INMOBILIARIA

Características básicas

- 100 m² construidos, 76 m² útiles
- 3 habitaciones
- 2 baños
- Plaza de garaje incluida en el precio
- Promoción de obra nueva
- Trastero

Edificio

- Bajo exterior
- Con ascensor

Equipamiento

- Piscina

Certificado energético de proyecto

- En trámite

 Anuncio actualizado hace más de 4 meses

Fotos



Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

 [Contactar por chat](#)

Ver teléfono

Referencia del anuncio:
Bajo 4

Profesional:
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
Bajo 4

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
Bajo 4

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
Bajo 4

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

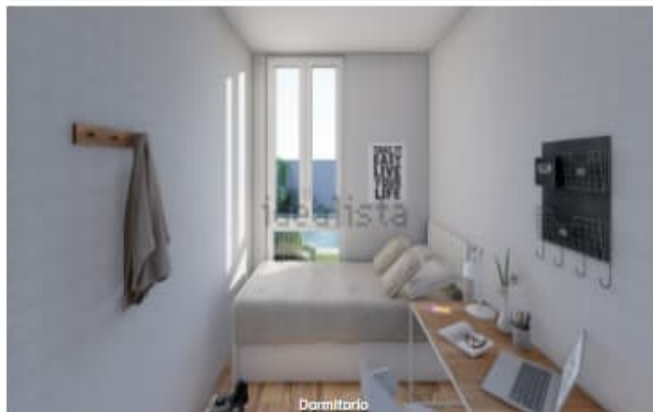
[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
Bajo 4

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
Bajo 4

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio
Bajo 4

Profesional
Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares





Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este piso y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar por chat](#)

[Ver teléfono](#)

Referencia del anuncio

Bajo 4

Profesional

Alcalá Inmobiliaria

Alcalá Inmobiliaria
Alcalá de Henares



Anexo 2. Cálculo detallado de los costes de urbanización interior de la Unidad de Ejecución

1. Ratios, mediciones y costes de ejecución del viario.

Desglose Unitario de costes de Viario interior (ratio €/m²):			
Calzada	Precio Unitario	Movimiento de Tierras:	Precio Unitario
HM-20 (e=28 cm)	28,00 €		
AC22BIN (e=6 cm)	10,50 €	Suelo Seleccionado (e=50 cm)	6,00 €
AC16SURF (e= 5 cm)	8,50 €	Terraplenado/Desmonte	9,00 €
ZA-25 e=(20cm)	5,00 €	Subtotal Movimiento de Tierras	15,00 €
Subtotal Calzada	52,00 €		

Acera	Precio Unitario
Subtotal Acera	28,00 €

Obras complementarias	Precio Unitario
Subtotal Obras Complementarias	5,00 €

Aparcamiento	Precio Unitario
HM-20 (e=28 cm)	28,00 €
AC16SURF (e=5 cm)	8,00 €
ZA-25 e=(20cm)	5,00 €
Subtotal Aparcamiento	41,00 €

Señalización	Precio Unitario
Subtotal Señalización	3,50 €

Viaros Nuevos		
Peso por tipología de pavimentación:		
Calzada	38,89%	20,22 €
Acera	33,33%	9,33 €
Aparcamiento	27,78%	11,39 €
Movimiento de Tierras	100,00%	15,00 €
Obras complementarias	100,00%	3,00 €
Señalización	100,00%	2,50 €

Ratio urbanización	61,44 €/m²
--------------------	------------

Viaros Existentes		
Peso por tipología de pavimentación:		
Calzada	38,89%	16,10 €
Acera	33,33%	9,33 €
Aparcamiento	27,78%	8,44 €
Obras complementarias	100,00%	3,00 €
Señalización	100,00%	2,50 €

Ratio urbanización	39,38 €/m²
--------------------	------------

Coste Pavimentación y Mvto. Tierras del Viario Interior			
	Superficie	Ratio	Coste
Superficie Red Vial Nueva Construcción	6.240,70 m²	61,44 €/m²	383.456,34 €
Superficie Red Vial Acondicionamiento	13.877,30 m²	39,38 €/m²	546.457,24 €
	20.118,00	Total	929.913,58 €

Coste Demoliciones + Gestión RCD			
	Superficie	Ratio	Coste
Demoliciones (1 a 2 h)	28.554,00 m²	6,50 €/m²	185.601,00 €
Gestión RCDs I y II (transporte + canon)	25.127,52 m³	25,00 €/m³	628.188,00 €
Gestión RCDs Peligrosos Amianto	845,87 m³	150,00 €/m³	126.880,07 €
		Total	940.669,07 €

2. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de abastecimiento de agua.

Red de Abastecimiento de Agua			
Obra	Medición	Precio Unitario	Coste
m ² de demolición viario (conexiones exteriores)	150,00 m ²	14,00 €/m ²	2.100,00 €
m ² de reposición viario (conexiones exteriores)	150,00 m ²	34,50 €/m ²	5.175,00 €
Ud conexión a red de abastecimiento	5,00 ud	3.000,00 €/ud	15.000,00 €
Red secundaria FD 100 a 150mm	2.005,00 m	45,00 €/m	90.225,00 €
m ³ de Excavación	3.007,50 m ³	6,50 €/m ³	19.548,75 €
m ³ de Cubrición (30% adecuado - 70% seleccionado)	2.944,51 m ³	12,60 €/m ³	37.100,84 €
ml Arena + cinta señalización	2.005,00 m	4,50 €/m	9.022,50 €
Ud elementos singulares (codos, anclajes, Tes...)	133,67 ud	300,00 €/ud	40.100,00 €
Subtotal Coste Red Interior			218.272,09 €

3. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de riego con agua regenerada.

Red de Riego de Agua Regenerada			
Obra	Medición	Precio Unitario	Coste
Subtotal Aducción			
Ud conexión a red de agua regenerada	3,00 ud	3.000,00 €/ud	9.000,00 €
Tubería FD agua reg. DN150	705,00 m	45,00 €/m	31.725,00 €
m ³ de Excavación	669,75 m ³	6,50 €/m ³	4.353,38 €
m ³ de Cubrición (30% adecuado - 70% seleccionado)	647,60 m ³	12,60 €/m ³	8.159,78 €
ml Arena + cinta señalización	705,00 m	4,50 €/m	3.172,50 €
Ud elementos singulares (codos, anclajes, Tes...)	35,25 ud	300,00 €/ud	10.575,00 €
Subtotal Coste Red Interior			66.985,66 €

4. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de saneamiento.

Red de Saneamiento de Aguas Residuales			
Obra	Medición	Precio Unitario	Coste
Tubo PVC SN8 400 mm	2.375,00 m	80,00 €/m	190.000,00 €
m ³ de Excavación	7.125,00 m ³	6,50 €/m ³	46.312,50 €
m ³ de Cubrición	6.826,55 m ³	12,50 €/m ³	85.331,85 €
m ³ de Arena sílicea	285,00 m ³	22,00 €/m ³	6.270,00 €
Ud pozo registro	61,00 ud	750,00 €/ud	45.750,00 €
Ud Acometida	30,00 ud	650,00 €/ud	19.500,00 €
Coste Red de Saneamiento de Aguas Residuales			393.164,35 €

5. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red eléctrica de media tensión.

Red Eléctrica de Media Tensión interior			
Obra	Medición	Precio Unitario	Coste
Red de Media Tensión + Canalización y obra civil (3 LÍNEAS)	2.275,00 m	175,00 €/m	398.125,00 €
Línea de Fibra óptica (Telegestión)	2.275,00 m	17,50 €/m	39.812,50 €
CT de 2x400kVA	6,00 ud	85.000,00 €/ud	510.000,00 €
Arquetas - Elementos singulares	50,00 ud	775,00 €/ud	38.750,00 €
Subtotal Coste Red Eléctrica de Media Tensión interior			986.687,50 €
Conexión Exterior de Red Eléctrica de Media Tensión			
m² de demolición viario (conexión exterior)	450,00 m²	14,00 €/m²	6.300,00 €
m² de reposición viario (conexión exterior)	450,00 m²	34,50 €/m²	15.525,00 €
Línea de Fibra óptica (Telegestión)	350,00 m	17,50 €/m	6.125,00 €
Canalización Conexión exterior de Media Tensión AI 240	350,00 m	60,00 €/m	21.000,00 €
2xLínea MT Conexión exterior de Media Tensión AI 240	350,00 m	145,00 €/m	50.750,00 €
Trabajos de conexión en tensión, corte y empalme de líneas	2,00 ud	20.000,00 €/ud	40.000,00 €
Subtotal Coste Conexión Exterior de Media Tensión			139.700,00 €
Subtotal Coste Soterramiento LABT 400V			
Desmontaje y DESVÍO LABT existente	1.500,00 m	50,00 €/m	75.000,00 €
Subtotal Coste Soterramiento LABT 400V			75.000,00 €
Coste Red Eléctrica de Media Tensión			1.201.387,50 €

6. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red eléctrica de baja tensión.

Red Eléctrica de Baja Tensión			
Obra	Medición	Precio Unitario	Coste
Red de Baja Tensión	2.375,00 m	80,00 €/m	190.000,00 €
Acometidas - CGP - ARMARIOS	40,00 ud	250,00 €/ud	9.902,50 €
Coste Red Eléctrica de Baja Tensión			199.902,50 €

7. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de alumbrado público.

Alumbrado Público			
Obra	Medición	Precio Unitario	Coste
Sup. Red Viaria	20.118,00 m²	5,00 €/m²	100.590,00 €
Coste Alumbrado Público			100.590,00 €

8. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de telecomunicaciones.

Red de Telecomunicaciones			
Obra	Medición	Precio Unitario	Coste
Sup. Red Viaria	20.118,00 m ²	3,50 €/m ²	70.413,00 €
Coste Red de Telecomunicaciones			70.413,00 €

9. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la red de gas.

Red de Gas			
Obra	Medición	Precio Unitario	Coste
Sup. Red Viaria	20.118,00 m ²	4,75 €/m ²	95.560,50 €
Coste Red de Gas			95.560,50 €

10. Ratios, mediciones y costes de ejecución de la jardinería y el mobiliario urbano.

Jardinería + Mobiliario			
Obra	Medición	Precio Unitario	Coste
Zonas Verdes	27.934,00 m ²	12,00 €/m ²	335.208,00 €
Coste Zonas Verdes			335.208,00 €

Anexo 3. Estimación de los costes de indemnización de las edificaciones incompatibles con la ordenación

1. Objeto

El presente Anexo tiene por objeto valorar las edificaciones existentes que, por resultar incompatibles con el desarrollo de la ordenación pormenorizada establecida en el Ámbito de Actuación AA-“Valdelacueva” del Plan General de Meco (Madrid), deben ser objeto de valoración para su indemnización al titular de estos.

Todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 18.1.1 f) del RD Leg. 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSyRU'15), así como con el artículo 87.1 h) de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, Ley 9/2001) y con sujeción a los criterios establecidos tanto en el Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante, RGU), como en la Ley de 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa (en adelante, LEF) y su Reglamento de desarrollo (en adelante, REF).

En cualquier caso, este valor es un cálculo estimativo y no vinculante y se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo de la Unidad de Ejecución y en ningún caso debe tomarse como vinculante ni ser tomado en cuenta a los efectos de expropiaciones, indemnizaciones o compensaciones futuras, pues serán los Proyectos de Reparcelación de cada Unidad de Ejecución quienes definan la cifra exacta de las indemnizaciones de las edificaciones incompatibles con la ordenación.

2. Marco normativo

Para la estimación de las indemnizaciones se ha tomado en consideración los textos normativos que a continuación se relacionan:

- Ley 16 de diciembre 1954 de Expropiación Forzosa (BOE 17/12/1954).
- Decreto 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (BOE 20 junio).
- Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU).
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS'11).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM).
- Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por el Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto (RGU).
- Orden ECO/805/2.003, de 27 de marzo, sobre Normas de Valoración de Bienes Inmuebles y de determinados derechos para finalidades financieras (BOE 09/04/2003), modificada por Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre y por Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero.
- Plan General de Meco aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 24 de septiembre de 2009, que se hace público por Resolución de 5 de octubre de 2009, de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 251, de 22 de octubre de 2009.

3. Fuentes de información y metodología

Las superficies consideradas se han obtenido tomando como punto de partida los datos obrantes tanto en la Sede Electrónica de Catastro, realizando las oportunas comprobaciones efectuadas sobre los terrenos.

De este modo, la ubicación de los elementos, así como su descripción y acreditación, resulta susceptible de comprobación, indicándose que en su momento se llevó a cabo el necesario trabajo de campo visitando las fincas afectadas para la comprobación in situ de los distintos elementos.

4. Criterios generales de valoración

Los elementos económicos que resulten afectados por la ejecución del planeamiento habrán de ser valorados y abonados a sus titulares cuando sean incompatibles con la ordenación propuesta, a tenor de lo dispuesto tanto en el artículo 18.1 f) del TRLSyRU entre los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, así como en el artículo 98 del RGU:

Artículo 18 del TRLSyRU'15.- *Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias*

- Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1, a) comportan los siguientes deberes legales: (...)

f) *Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.*

Artículo 98 del RGU. -

1. *Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que no puedan conservarse se valorarán con independencia del suelo, y su importe se satisfará a los propietarios o titulares interesados, con cargo al proyecto, en concepto de gastos de urbanización.*

2. *Se entenderá que no pueden conservarse los elementos mencionados: cuando sea necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas en el Plan, cuando estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario y cuando su conservación sea radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional.*

El artículo 35 del TRLSyRU hace expresa referencia a los criterios generales de valoración de los elementos económicos que pueden verse afectados por la ejecución del planeamiento, estableciendo que la valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones, sembrados y plantaciones se calculará en los siguientes términos:

Artículo 35 del TRLSyRU. - Criterios generales para la valoración de inmuebles

1. *El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.*

2. *El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.*

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán juntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 37.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

4. La valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos; y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

De igual modo, deberá atenderse los criterios generales de valoración establecidos en el artículo 6 del RVLS'11.

Artículo 6 del RVLS'11.- Ámbito de las valoraciones y criterios generales para la valoración

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos cuyo objeto sea alguno de los establecidos en el artículo 21.1 del texto refundido de la Ley de Suelo se rigen por lo dispuesto en dicha ley, y en virtud de la misma, en este Reglamento.

2. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad. Cuando estos existan, el valor de los mismos deberá deducirse del valor del derecho de propiedad. Se considerarán, entre ellos:

a) Los derechos reales limitativos del pleno dominio.

b) Los derechos de arrendamiento que representen, en virtud de la legislación específica en la materia, la imposibilidad de alcanzar la rentabilidad normal de mercado. Los alquileres no protegidos por la legislación arrendaticia, y que en consecuencia responden al funcionamiento libre del mercado, no serán considerados en ningún caso como cargas que restaigan valor del derecho de propiedad.

3. El suelo se tasará en la forma establecida en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive. A tales efectos:

a) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de rural, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III de este Reglamento.

b) Cuando el suelo se encuentre en situación básica de urbanizado, se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV de este Reglamento.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Suelo y en este Reglamento.

4. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural, así como el resto de elementos unidos inseparablemente al suelo, se tasarán con independencia de los terrenos, siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de este Reglamento.

5. En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad en los términos establecidos en el artículo 5 de este Reglamento, se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista por el artículo 23 y siguientes de este Reglamento. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

6. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la valoración de las concesiones administrativas y de los derechos reales sobre inmuebles, a los efectos de su constitución, modificación o extinción, se efectuará con arreglo a las disposiciones sobre expropiación que específicamente determinen el justiprecio de los mismos y subsidiariamente, según las normas del derecho administrativo, civil o fiscal que resulten de aplicación.

Al expropiar una finca gravada con cargas, la Administración que la efectúe podrá elegir entre fijar el justiprecio de cada uno de los derechos que concurren con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del órgano judicial, para que éste fije y distribuya, por el trámite de los incidentes, la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

7. El cálculo de las indemnizaciones arrendaticias, cuando procedan de acuerdo con la legislación de expropiación forzosa, se realizará conforme a la legislación estatal siguiente:

a) *En arrendamientos rústicos y aparcerías, tal y como disponen las leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos, salvo en el caso de arrendamientos rústicos históricos, en los que el cálculo de la indemnización se efectuará conforme a su legislación propia.*

b) En arrendamientos urbanos, conforme a la legislación de arrendamientos urbanos, teniendo en cuenta, en todo caso, los siguientes criterios: dificultad de sustitución del arrendamiento en condiciones análogas y especialmente la derivada de la diferencia de rentas, cuantía de los gastos de traslado por licencias, portes, nuevos contratos, etc. y valor de las mejoras realizadas en el inmueble cuando su percepción corresponda al arrendatario.

8. La valoración de los demás supuestos indemnizatorios no contemplados en el presente Reglamento se fijará de acuerdo con lo previsto en el artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo.

De cara a la valoración de las **potenciales mejoras existentes**, se aplicará de manera analógica para este suelo en situación de urbanizado, las determinaciones recogidas en la regulación del suelo en situación de rural. Concretamente, lo establecido en el artículo 36.1 b) del TRLSyRU, en el que se dispone expresamente que “Las edificaciones, construcciones e instalaciones, cuando deban valorarse con independencia del suelo, se tasarán por el método de coste de reposición según su estado y antigüedad en el momento al que deba entenderse referida la valoración”.

Como anteriormente se ha expuesto, en cuanto al método a emplear para valorar edificaciones o construcciones, se aplicará el **método de coste de reposición** indicado por el TRLSyRU, teniendo en cuenta su antigüedad y estado de conservación.

Asimismo, al no contar con regulación específica, serán de aplicación analógica al suelo en situación de urbanizado, como es el caso que nos ocupa, las determinaciones para valorar las mejoras, recogidas en la regulación del suelo en situación de rural. Concretamente, el artículo 18 del RVLS'11, que dispone expresamente:

“Artículo 18. Valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones susceptibles de ser desvinculadas del suelo rural.

1. La valoración de las edificaciones, construcciones e instalaciones que sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidas en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes entendiéndose por tales aquellas que no hayan participado en modo alguno en la obtención de las rentas consideradas en la valoración ni sean susceptibles de generar rentas de explotación, se realizará aplicando la siguiente expresión:

$$V = VR - (VR - VF) \times \beta$$

Siendo:

V = Valor de la edificación, construcción o instalación, en euros.

VR = Valor de reposición bruto, en euros.

VF = Valor de la edificación, construcción o instalación al final de su vida útil en euros.

β = Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

2. El valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración, los gastos generales y beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

3. El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil se determinará de acuerdo con las características de la misma y no podrá ser superior al 10 por ciento del valor de reposición bruto.

4. El coeficiente corrector β , por antigüedad y estado de conservación, será el recogido en la tabla que figura en el Anexo II, cuyo fundamento matemático es la siguiente expresión:

$$\beta = 1 - [1 - (a + a^2) / 2] \times C$$

Siendo:

a = Antigüedad.

C = Coeficiente corrector según estado de conservación.

Como antigüedad se tomará el porcentaje transcurrido de la vida útil de la edificación, construcción e instalación. A tal efecto, se considerarán los años completos transcurridos desde la fecha de su construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, hasta la fecha a la que deba entenderse referida la valoración y la vida útil se establecerá en función de las características de la edificación, construcción o instalación sin que pueda ser superior a los valores establecidos en la tabla del Anexo III.

A los efectos de la determinación de la fecha de construcción, reconstrucción o rehabilitación integral, cuando sobre la edificación, construcción o instalación se hubieran realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación, la fecha de antigüedad de cálculo se determinará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \times i$$

Siendo:

Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.

Fc = fecha de construcción o implantación.

Fr = fecha de reforma o rehabilitación.

i = coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral".

Se insertan a continuación los anexos II y III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre:

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad				
0%	0,0000	0,1500	0,5000	1,0000
1%	0,0051	0,1543	0,5025	1,0000
2%	0,0102	0,1587	0,5051	1,0000
3%	0,0155	0,1631	0,5077	1,0000
4%	0,0208	0,1677	0,5104	1,0000
5%	0,0263	0,1723	0,5131	1,0000
6%	0,0318	0,1770	0,5159	1,0000
7%	0,0375	0,1818	0,5187	1,0000
8%	0,0432	0,1867	0,5216	1,0000
9%	0,0491	0,1917	0,5245	1,0000
10%	0,0550	0,1968	0,5275	1,0000
11%	0,0611	0,2019	0,5305	1,0000
12%	0,0672	0,2071	0,5336	1,0000
13%	0,0735	0,2124	0,5367	1,0000
14%	0,0798	0,2178	0,5399	1,0000
15%	0,0863	0,2233	0,5431	1,0000
16%	0,0928	0,2289	0,5464	1,0000
17%	0,0995	0,2345	0,5497	1,0000
18%	0,1062	0,2403	0,5531	1,0000
19%	0,1131	0,2461	0,5565	1,0000
20%	0,1200	0,2520	0,5600	1,0000
21%	0,1271	0,2580	0,5635	1,0000
22%	0,1342	0,2641	0,5671	1,0000
23%	0,1415	0,2702	0,5707	1,0000
24%	0,1488	0,2765	0,5744	1,0000
25%	0,1563	0,2828	0,5781	1,0000
26%	0,1638	0,2892	0,5819	1,0000
27%	0,1715	0,2957	0,5857	1,0000
28%	0,1792	0,3023	0,5896	1,0000
29%	0,1871	0,3090	0,5935	1,0000
30%	0,1950	0,3158	0,5975	1,0000
31%	0,2031	0,3226	0,6015	1,0000
32%	0,2112	0,3295	0,6056	1,0000
33%	0,2195	0,3365	0,6097	1,0000
34%	0,2278	0,3436	0,6139	1,0000
35%	0,2363	0,3508	0,6181	1,0000
36%	0,2448	0,3581	0,6224	1,0000
37%	0,2535	0,3654	0,6267	1,0000
38%	0,2622	0,3729	0,6311	1,0000
39%	0,2711	0,3804	0,6355	1,0000
40%	0,2800	0,3880	0,6400	1,0000
41%	0,2891	0,3957	0,6445	1,0000
42%	0,2982	0,4035	0,6491	1,0000
43%	0,3075	0,4113	0,6537	1,0000
44%	0,3168	0,4193	0,6584	1,0000
45%	0,3263	0,4273	0,6631	1,0000
46%	0,3358	0,4354	0,6679	1,0000
47%	0,3455	0,4436	0,6727	1,0000
48%	0,3552	0,4519	0,6776	1,0000
49%	0,3651	0,4603	0,6825	1,0000
50%	0,3750	0,4688	0,6875	1,0000

estado de conservación	normal	regular	deficiente	ruinoso
antigüedad				
51%	0,3851	0,4773	0,6925	1,0000
52%	0,3952	0,4859	0,6976	1,0000
53%	0,4055	0,4946	0,7027	1,0000
54%	0,4158	0,5034	0,7079	1,0000
55%	0,4263	0,5123	0,7131	1,0000
56%	0,4368	0,5213	0,7184	1,0000
57%	0,4475	0,5303	0,7237	1,0000
58%	0,4582	0,5395	0,7291	1,0000
59%	0,4691	0,5487	0,7345	1,0000
60%	0,4800	0,5580	0,7400	1,0000
61%	0,4911	0,5674	0,7455	1,0000
62%	0,5022	0,5769	0,7511	1,0000
63%	0,5135	0,5864	0,7567	1,0000
64%	0,5248	0,5961	0,7624	1,0000
65%	0,5363	0,6058	0,7681	1,0000
66%	0,5478	0,6156	0,7739	1,0000
67%	0,5595	0,6255	0,7797	1,0000
68%	0,5712	0,6355	0,7856	1,0000
69%	0,5831	0,6456	0,7915	1,0000
70%	0,5950	0,6558	0,7975	1,0000
71%	0,6071	0,6660	0,8035	1,0000
72%	0,6192	0,6763	0,8096	1,0000
73%	0,6315	0,6867	0,8157	1,0000
74%	0,6438	0,6972	0,8219	1,0000
75%	0,6563	0,7078	0,8281	1,0000
76%	0,6688	0,7185	0,8344	1,0000
77%	0,6815	0,7292	0,8407	1,0000
78%	0,6942	0,7401	0,8471	1,0000
79%	0,7071	0,7510	0,8535	1,0000
80%	0,7200	0,7620	0,8600	1,0000
81%	0,7331	0,7731	0,8665	1,0000
82%	0,7462	0,7843	0,8731	1,0000
83%	0,7595	0,7955	0,8797	1,0000
84%	0,7728	0,8069	0,8864	1,0000
85%	0,7863	0,8183	0,8931	1,0000
86%	0,7998	0,8298	0,8999	1,0000
87%	0,8135	0,8414	0,9067	1,0000
88%	0,8272	0,8531	0,9136	1,0000
89%	0,8411	0,8649	0,9205	1,0000
90%	0,8550	0,8768	0,9275	1,0000
91%	0,8691	0,8887	0,9345	1,0000
92%	0,8832	0,9007	0,9416	1,0000
93%	0,8975	0,9128	0,9487	1,0000
94%	0,9118	0,9250	0,9559	1,0000
95%	0,9263	0,9373	0,9631	1,0000
96%	0,9408	0,9497	0,9704	1,0000
97%	0,9555	0,9621	0,9777	1,0000
98%	0,9702	0,9747	0,9851	1,0000
99%	0,9851	0,9873	0,9925	1,0000
100%	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

Estado de conservación

El estado de conservación de las edificaciones, construcciones e instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Normal: Cuando a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesiten reparaciones importantes.
- b) Regular: Cuando presenten defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- c) Deficiente: Cuando precisen reparaciones de relativa importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad.
- d) Ruinoso: Cuando se trate de edificaciones, construcciones o instalaciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

ANEXO III

Vida útil máxima de edificaciones, construcciones e instalaciones

	vida útil máxima (años)
Edificaciones y construcciones:	
Edificios de uso residencial	100
Edificios de oficinas y administrativos	75
Edificios comerciales y de servicios	50
Edificios industriales y almacenes	35
Casetas, cobertizos, tinglados, barracones y similares de construcción liviana fija.	30
Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares.	40
Pozos	75
Infraestructuras de transporte sobre railes, carriles y cable.	50
Parques	20
Vallado:	
Madera	10
Alambre	20
Otros	40
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas	25
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos	35
Otras instalaciones	20

Valor de reposición en bruto.

Coste de ejecución material

De conformidad con lo recogido en el artículo 18 del Real Decreto 1492/2011, el valor de reposición bruto será el resultado de sumar al valor de mercado de los elementos que integran **“los costes de ejecución material de la obra en la fecha a la que debe entenderse referida la valoración”** los gastos generales y beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para construir una edificación, construcción o instalación de similares características utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

Para calcular los costes de ejecución se ha recurrido a los valores establecidos a los costes de referencia publicados por la Comunidad de Madrid en su última versión de 2024 que, como su nombre indica, son valores que tienen un sentido referencial para situaciones generales dentro de un determinado ámbito. Los valores que se obtienen forman un intervalo entre un máximo y un mínimo orientativos por m²c construido de edificación.

De acuerdo con esos valores establecemos dos valores en función de las calidades de acabados que son, en nuestro ámbito de actuación medias y bajas.

De acuerdo con lo que se recoge en la siguiente imagen, el valor para naves de **calidad media** sería de **VC₁ = 759,00 €/m²c**.



CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Coste de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid

Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)

Nave fabricación						
Banda de costes Euros/m2	683,00	835,00	En el	50,00	% de la Banda	759,00 Euros/m2

Coefficiente de situación geográfica (CS)

Meco	1,00	Area 1	
------	------	--------	--

Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)

Acabados de coste medio	1,00	
-------------------------	------	--

Coefficiente por rehabilitación (RH)

Obra nueva	1,00	
------------	------	--

Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)

Sin dificultad de acceso a la obra	1,00	
------------------------------------	------	--

RESULTADOS

Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)

Banda de costes Euros/m2	683,00	835,00	Euros/m2		
Coste de referencia	En el	50.00	% de la Banda	759,00	Euros/m2
	En una superficie de	100.00	m2	75.900,00	Euros

Para edificaciones con acabado de coste reducido el valor a aplicar sería de $VC_2 = 698,00 \text{ €/m}^2\text{c}$.



CONSEJERÍA DE VIVIENDA, TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación

Coste de Referencia de la Edificación de la Comunidad de Madrid

Coste de referencia general por tipo de edificación (CRG)

Nave fabricación

Banda de costes Euros/m² 683,00 835,00 En el 50,00 % de la Banda 759,00 Euros/m²

Coefficiente de situación geográfica (CS)

Meco 1,00 Area 1

Coefficiente de aportación en innovación o acabados (CA)

Acabados de coste reducido 0,92

Coefficiente por rehabilitación (RH)

Obra nueva 1,00

Coefficiente por dificultad de acceso (CDA)

Sin dificultad de acceso a la obra 1,00

RESULTADOS

Coste de referencia particularizado (CRP=CRG x CS x CA x CH x CDA)

Banda de costes Euros/m² 628,36 768,20 Euros/m²

Coste de referencia En el 50,00 % de la Banda 698,28 Euros/m²

En una superficie de 100,00 m² 69.828,00 Euros

Gastos y beneficio industrial

En las obras oficiales el beneficio industrial considerado es el 6%, y los gastos generales el 13 %, ambos porcentajes estimados sobre el coste de ejecución material de la obra. El importe de estos gastos se recoge en el siguiente cuadro:

Acabados	Valor construcción	G+BI	Coste G+BI
Medio	759,00 €/m ² c	19%	144,21 €/m ² c
Reducido	698,00 €/m ² c	19%	132,62 €/m ² c

Gastos necesarios

Se incluyen como gastos necesarios, los siguientes:

- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble.
- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de obra u otros necesarios.
- Costes de licencias y tasas de la construcción.
- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.
- Gastos de administración del promotor.
- Otros estudios necesarios.

Se estiman éstos en un **18 %** sobre el coste de construcción por contrata, esto es, sobre el sumatorio del coste de ejecución material y el beneficio industrial y los gastos generales, ascendiendo por tanto a lo recogido en la siguiente tabla:

Acabados	Valor construcción	Coste G+BI	Otros gastos
Medio	759,00 €/m2c	144,21 €/m2c	162,58 €/m2c
Reducido	698,00 €/m2c	132,62 €/m2c	149,51 €/m2c

Valor de reposición

De acuerdo con lo anterior el VR será la suma de los valores recogidos en los puntos anteriores y por tanto tendremos los dos valores en función de los acabados:

Acabados	Valor construcción	Coste G+BI	Otros gastos	TOTAL
Medio	759,00 €/m2c	144,21 €/m2c	162,58 €/m2c	1.065,79 €/m2c
Reducido	698,00 €/m2c	132,62 €/m2c	149,51 €/m2c	980,13 €/m2c

Valor de la edificación al final de su vida útil

El valor de la edificación, construcción o instalación al final de la vida útil se determinará de acuerdo con las características de esta y no podrá ser superior al 10 por ciento (10%) del valor de reposición bruto.

Teniendo en cuenta que la edificación objeto de valoración tiene una antigüedad de 77 años, y que de conformidad con el Anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, la vida útil de las edificaciones de uso Industrial y de almacenes es de **35 años**, se aplica la siguiente ecuación:

$$VF = VR \times Cd$$

Donde $Cd = (1 - d)$, siendo $d = \text{edad}/\text{vida útil}$.

Al ser la edad marcada para las edificaciones industriales de 35 años la mayoría de las edificaciones construidas superan este rango por lo que, de acuerdo con lo estipulado por en el decreto 1492/2011 se toma el valor máximo permitido del 10% del Valor de Reposición como valor final. Así se recoge en la siguiente tabla:

Acabados	VR	VF
Medio	1.065,79 €/m2c	106,58 €/m2c
Reducido	980,13 €/m2c	98,01 €/m2c

Coeficiente corrector por antigüedad y estado de conservación.

De conformidad con el Anexo II del Real Decreto 1492/2011, el coeficiente β corrector se computa en función de la edad de la edificación. La antigüedad a efectos de cálculo se realizará de acuerdo con la siguiente fórmula

$$Fa = Fc + (Fr - Fc) \cdot i$$

Siendo:

- Fa = fecha de antigüedad a efectos del cálculo.
- Fc = fecha de construcción o implantación.
- Fr = fecha de reforma o rehabilitación
- i = Coeficiente que contempla el tipo de reforma.

El Coeficiente i adoptará un valor entre 0 y 1, según el grado de reforma o rehabilitación parcial, en función del coste de las obras en relación con el total de una rehabilitación integral. En tanto no se realicen aportaciones específicas o conocidas, se entenderá como posible fecha de reforma la que se recoja en la ponencia catastral. Al no conocer el alcance de las reformas, se ha considerado el valor $i=0,50$ como valor medio.

Como se recoge en la tabla de antigüedades de los edificios, la edad media de las edificaciones analizadas está por encima de los 35 años establecidos como edad de duración de los edificios industriales por lo que en muchos casos estaríamos en un coeficiente de valor 1º cercano al uno tal y como se recoge en la siguiente imagen:

Antigüedad	Normal	regular	deficiente	Ruinoso
90%	0,855	0,8768	0,9275	1
91%	0,8691	0,8887	0,9345	1
92%	0,8832	0,9007	0,9416	1
93%	0,8975	0,9128	0,9487	1
94%	0,9118	0,925	0,9559	1
95%	0,9263	0,9373	0,9631	1
96%	0,9408	0,9497	0,9704	1
97%	0,9555	0,9621	0,9777	1
98%	0,9702	0,9747	0,9851	1
99%	0,9851	0,9873	0,9925	1
100%	1	1	1	1

Propietarios			
		Edificios	Antigüedad media
Con Licencia	Automatismos Puertas	1	54 años
	Avanzadas Tecnologías	3	45 años
	CESPA	1	33 años
	CEYRA	1	32 años
	El Valle Torija	1	32 años
	Eletex	1	32 años
	Jabones	1	58 años
	Mármoles Dagar	1	49 años
	MIXER	2	42 años
	Quiadsa	7	35 años
	Saturnino Sánchez	4	53 años
	SUENA	2	22 años
	Taller de automóviles	1	32 años
	Ingeniería y Maquinaria para el Jabón, S.L.	1	51 años
	Total Con Licencia	27	40 años
No consta título habilitante	Cámara Agraria	1	49 años
	Ganado Ovino	1	37 años
	Desconocido	2	33 años
	Talleres Automoción Meco	1	36 años
	Mecanizados La Unión	1	46 años
	Total No consta título habilitante	6	39 años
Cerrado	Aluminios Castro	1	39 años
	Autocentromeco	1	49 años
	Carpintería Carmona	1	54 años
	Cerrajería Carnicero	1	54 años
	Cerramientos y Revestimientos J.Moreno	1	32 años
	La Sal de la Tierra	1	36 años
	Taller Augusto Herraiz	1	54 años
	Desconocido	13	43 años
	Total Cerrado	20	44 años
Sin Actividad	CONDEMAN Cerrajería	1	32 años
	Desconocido	10	43 años
	Servicios y Contratas del Henares, S.L.	1	46 años
Total Sin Actividad		12	42 años
		65	42 años
		65	42 años

Imagen: edad media de las edificaciones analizadas

Valor de la edificación.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 18 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, el valor de la edificación se obtiene sustituyendo los parámetros anteriores en la siguiente fórmula:

$$V = VR - (VR - VF) \times \beta$$

En la siguiente tabla se recogen, como ejemplo, los valores resultantes de aplicar los coeficientes anteriores en una franja de edad de 24 años en adelante.

Edad	Acabados medio. Conservación Normal		Acabados Reducidos. Conservación Regular	
	β	Valor (€/m ² c)	β	Valor (€/m ² c)
24	0,57120	517,89 €/m ² c	0,63550	419,55 €/m ² c
25	0,60710	483,45 €/m ² c	0,66600	392,64 €/m ² c
26	0,64380	448,25 €/m ² c	0,69720	365,12 €/m ² c
27	0,68150	412,09 €/m ² c	0,72920	336,89 €/m ² c
28	0,72000	375,16 €/m ² c	0,76200	307,96 €/m ² c
29	0,74620	350,03 €/m ² c	0,78430	288,29 €/m ² c
30	0,78630	311,56 €/m ² c	0,81830	258,29 €/m ² c
31	0,82720	272,33 €/m ² c	0,85310	227,60 €/m ² c
32	0,86910	232,14 €/m ² c	0,88870	196,19 €/m ² c
33	0,91180	191,18 €/m ² c	0,92500	164,17 €/m ² c
34	0,95550	149,26 €/m ² c	0,96210	131,45 €/m ² c
35	1,00000	106,58 €/m ² c	1,00000	98,01 €/m ² c

Valoración de mejoras

Para la tasación de los restantes elementos incompatibles objeto de la presente valoración, como es el caso de las mejoras, se empleará igualmente el **método de coste de reposición**, considerando el valor de los elementos según su coste de ejecución actual, si bien depreciados en función de la antigüedad y estado de conservación.

En este sentido, resulta de aplicación el art. 36.2 de la LEF que, en relación con el art. 40 del REF, determina que las mejoras son indemnizables salvo cuando se hubieran realizado de mala fe.

El objetivo es estimar el valor actual del conjunto de elementos afectados mediante la aplicación del método de reposición que consiste en estimar el coste de construcción actual de estos elementos de idéntica utilidad, funcionalidad, características constructivas y cualitativas similares al objeto de tasación.

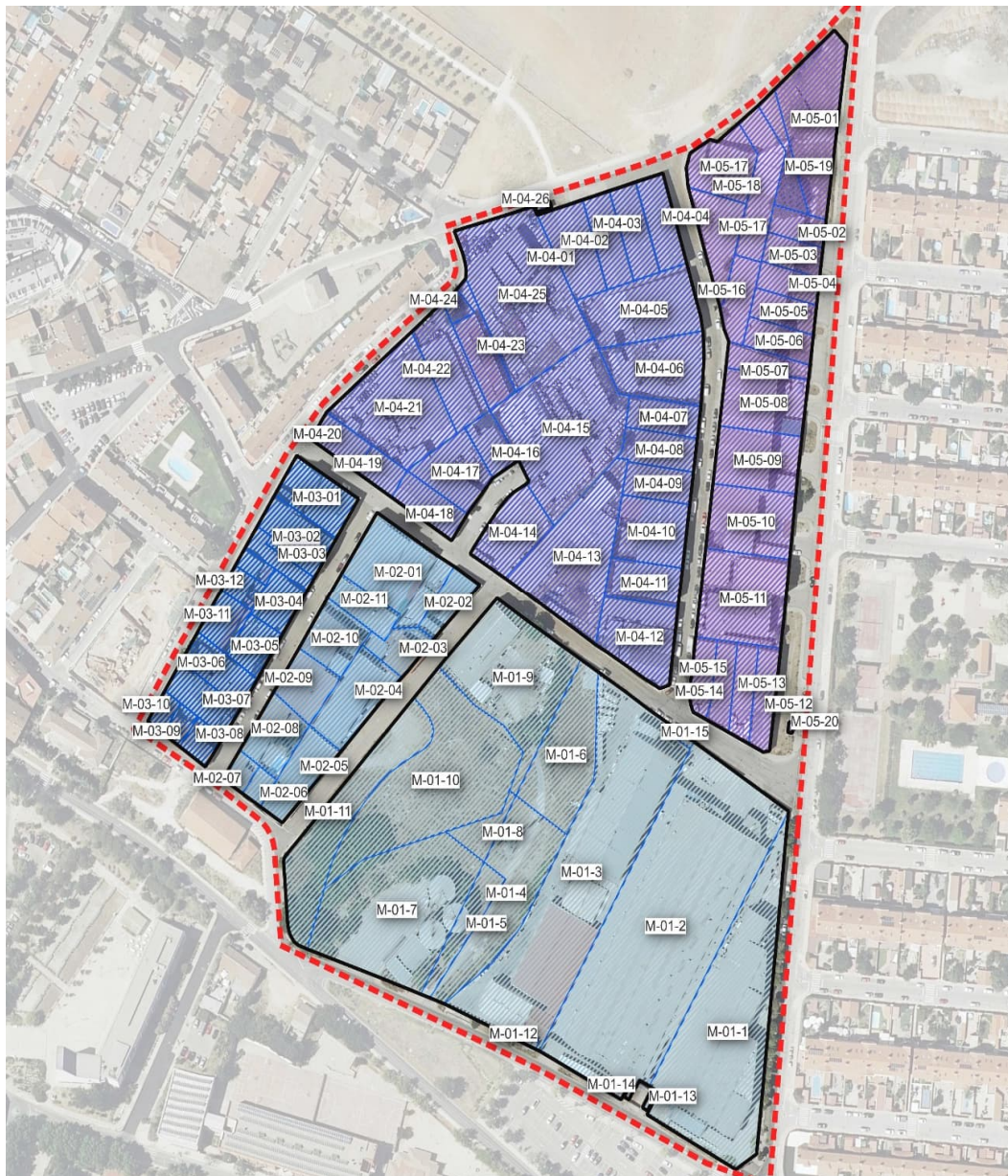
Si se tratara de elementos con una cierta antigüedad, dicho valor no puede identificarse directamente con el coste actual de reposición puesto que han sufrido un envejecimiento y, en consecuencia, ello ha afectado al propio valor. Esa merma del valor de los elementos en relación con el mercado de productos de nueva planta se conceptúa como “*depreciación*”.

La fuente empleada para la obtención de los precios de construcción de los distintos elementos que configuran las mejoras, se corresponde con los precios que resultan del “*Generador de Precios de la Construcción en España*” publicados por el CYPE Ingenieros, S.A., (<http://www.generadordeprecios.info>) en cuanto herramienta que permite obtener costes de construcción ajustados al mercado teniendo en cuenta las características concretas de cada obra de modo que ello permite obtener precios específicos.

Los precios extraídos del referido banco de datos se han incrementado en un **20%** en concepto de beneficio industrial y gastos generales para de este modo obtener un valor al que posteriormente se le aplicará, en su caso, un **coeficiente de depreciación** teniendo en cuenta el estado de conservación de las mejoras, así como la calidad de sus materiales, según se desprende del trabajo de campo realizado.

5. Localización y denominación de parcelas

A continuación, se incluye un plano con la localización y denominación de las parcelas en cada una de las manzanas integrantes de la Unidad de Ejecución.



6. Valoración de las edificaciones existentes

En base a los datos catastrales, el trabajo de campo y los criterios anteriormente indicados, a continuación se establece una valoración estimativa de la indemnización de elementos incompatibles afectados por el desarrollo de la Unidad de Ejecución.

En cualquier caso, este valor es un cálculo estimativo y no vinculante y se define a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica del desarrollo de la Unidad de Ejecución y en ningún caso debe tomarse como vinculante ni ser tomado en cuenta a los efectos de expropiaciones, indemnizaciones o compensaciones futuras, pues será el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución quien defina la cifra exacta de las indemnizaciones de las edificaciones incompatibles con la ordenación.

Manzana	Propiedad	Parcela	Edificios	Superficie de parcela (m²s)	Superficie construida (m²c)	Valoración (€)	% sobre coste	€/m²c
M-01	Cámara Agraria	M-01-7	1	4.067 m²s	378 m²c	39.983,57 €	0,84%	57,29 €/m²c
	Total Cámara Agraria		1	4.067 m²s	378 m²c	39.983,57 €	0,84%	57,29 €/m²c
	La Sal de la Tierra	M-01-9	1	4.070 m²s	1.074 m²c	58.495,17 €	1,23%	54,44 €/m²c
	Total La Sal de la Tierra		1	4.070 m²s	1.074 m²c	58.495,17 €	1,23%	54,44 €/m²c
	Quiadsa	M-01-3	1	5.915 m²s	2.453 m²c	288.929,53 €	6,08%	90,89 €/m²c
	Total Quiadsa		1	5.915 m²s	2.453 m²c	288.929,53 €	6,08%	90,89 €/m²c
	MIXER	M-01-2	1	7.945 m²s	6.893 m²c	697.287,51 €	14,66%	101,16 €/m²c
		M-01-1	1	4.545 m²s	3.723 m²c	248.096,06 €	5,22%	66,64 €/m²c
	Total MIXER		2	12.491 m²s	10.616 m²c	945.383,57 €	19,88%	83,90 €/m²c
	Total M-01		5	26.542 m²s	14.521 m²c	1.332.791,84 €	28,03%	74,08 €/m²c
M-02	Aluminios Castro	M-02-06	1	146 m²s	146 m²c	12.550,40 €	0,26%	85,83 €/m²c
	Total Aluminios Castro		1	146 m²s	146 m²c	12.550,40 €	0,26%	85,83 €/m²c
	CEYRA	M-02-09	1	547 m²s	547 m²c	71.514,65 €	1,50%	130,73 €/m²c
	Total CEYRA		1	547 m²s	547 m²c	71.514,65 €	1,50%	130,73 €/m²c
	Desconocido	M-02-01	1	1.407 m²s	1.244 m²c	81.260,44 €	1,71%	65,31 €/m²c
		M-02-02	1	377 m²s	247 m²c	46.153,62 €	0,97%	186,95 €/m²c
		M-02-03	1	406 m²s	578 m²c	42.188,79 €	0,89%	73,01 €/m²c
		M-02-04	1	903 m²s	712 m²c	61.078,28 €	1,28%	85,83 €/m²c
		M-02-05	1	657 m²s	847 m²c	72.700,83 €	1,53%	85,83 €/m²c
		M-02-10	1	620 m²s	526 m²c	90.344,86 €	1,90%	171,81 €/m²c
		M-02-11	1	426 m²s	504 m²c	32.884,79 €	0,69%	65,31 €/m²c
	Total Desconocido		7	4.796 m²s	4.657 m²c	426.611,61 €	8,97%	104,86 €/m²c
	Total M-02		9	5.489 m²s	5.350 m²c	510.676,66 €	10,74%	105,62 €/m²c
M-03	Avanzadas Tecnologías	M-03-04	1	475 m²s	287 m²c	40.854,36 €	0,86%	142,25 €/m²c
		M-03-06	2	528 m²s	425 m²c	30.144,20 €	0,63%	70,91 €/m²c
		M-03-05	1	387 m²s	287 m²c	40.770,44 €	0,86%	142,25 €/m²c
	Total Avanzadas		4	1.390 m²s	999 m²c	111.769,00 €	2,35%	118,47 €/m²c
	Carpintería Carmona	M-03-07	1	510 m²s	629 m²c	53.995,40 €	1,14%	85,83 €/m²c
	Total Carpintería Carmona		1	510 m²s	629 m²c	53.995,40 €	1,14%	85,83 €/m²c
	Cerramientos y Revestimientos J.Moreno	M-03-11	1	378 m²s	307 m²c	40.173,23 €	0,84%	130,73 €/m²c
	Total Cerramientos y Revestimientos J.Moreno		1	378 m²s	307 m²c	40.173,23 €	0,84%	130,73 €/m²c
	Desconocido	M-03-01	1	699 m²s	695 m²c	37.827,54 €	0,80%	54,44 €/m²c
		M-03-12	1	219 m²s	154 m²c	20.165,70 €	0,42%	130,73 €/m²c
	Total Desconocido		2	918 m²s	849 m²c	57.993,24 €	1,22%	92,58 €/m²c
	Eletex	M-03-13	1	147 m²s	139 m²c	20.120,50 €	0,42%	145,15 €/m²c
	Total Eletex		1	147 m²s	139 m²c	20.120,50 €	0,42%	145,15 €/m²c
	Jabones	M-03-03	1	270 m²s	270 m²c	23.167,00 €	0,49%	85,83 €/m²c
	Total Jabones		1	270 m²s	270 m²c	23.167,00 €	0,49%	85,83 €/m²c
	Taller Augusto Herraiz	M-03-02	1	667 m²s	792 m²c	68.006,66 €	1,43%	85,83 €/m²c
	Total Taller Augusto Herraiz		1	667 m²s	792 m²c	68.006,66 €	1,43%	85,83 €/m²c
	Total M-03		11	4.279 m²s	3.985 m²c	375.225,03 €	7,89%	107,39 €/m²c

Manzana	Propiedad	Parcela	Edificios	Superficie de parcela (m²s)	Superficie construida (m²c)	Valoración (€)	% sobre coste	€/m2c
M-04	Desconocido	M-04-01	1	785 m²s	773 m²c	61.589,69 €	1,30%	79,70 €/m2c
		M-04-02	1	539 m²s	539 m²c	42.955,09 €	0,90%	79,70 €/m2c
		M-04-03	1	532 m²s	532 m²c	42.429,06 €	0,89%	79,70 €/m2c
		M-04-04	1	539 m²s	539 m²c	42.958,28 €	0,90%	79,70 €/m2c
		M-04-05	1	1.403 m²s	868 m²c	128.231,68 €	2,70%	130,92 €/m2c
		M-04-07	1	479 m²s	441 m²c	58.910,84 €	1,24%	133,50 €/m2c
		M-04-10	1	928 m²s	702 m²c	154.668,95 €	3,25%	220,34 €/m2c
	Total Desconocido		7	5.205 m²s	4.395 m²c	531.743,59 €	11,18%	114,80 €/m2c
	Talleres Automoción Meco	M-04-12	1	1.082 m²s	1.168 m²c	76.285,34 €	1,60%	65,31 €/m2c
	Total Talleres Automoción Meco		1	1.082 m²s	1.168 m²c	76.285,34 €	1,60%	65,31 €/m2c
	Ganado Ovino	M-04-13	1	2.117 m²s	1.050 m²c	51.944,97 €	1,09%	46,10 €/m2c
	Total Ganado Ovino		1	2.117 m²s	1.050 m²c	51.944,97 €	1,09%	46,10 €/m2c
	SUENA	M-04-14	1	823 m²s	34 m²c	14.043,27 €	0,30%	412,67 €/m2c
		M-04-15	1	2.945 m²s	493 m²c	154.948,03 €	3,26%	313,99 €/m2c
	Total SUENA		2	3.768 m²s	528 m²c	168.991,29 €	3,55%	363,33 €/m2c
	Saturnino Sánchez	M-04-16	1	365 m²s	295 m²c	23.549,38 €	0,50%	79,70 €/m2c
		M-04-17	1	760 m²s	547 m²c	43.599,88 €	0,92%	79,70 €/m2c
		M-04-18	1	471 m²s	471 m²c	40.422,73 €	0,85%	85,83 €/m2c
		M-04-19	1	276 m²s	276 m²c	22.025,49 €	0,46%	79,70 €/m2c
	Total Saturnino Sánchez		4	1.872 m²s	1.590 m²c	129.597,48 €	2,73%	81,23 €/m2c
	Automatismos Puertas	M-04-20	1	358 m²s	358 m²c	28.500,44 €	0,60%	79,70 €/m2c
	Total Automatismos		1	358 m²s	358 m²c	28.500,44 €	0,60%	79,70 €/m2c
	Mármoles Dagar	M-04-21	1	1.875 m²s	571 m²c	52.661,56 €	1,11%	79,55 €/m2c
			1	1.875 m²s	571 m²c	52.661,56 €	1,11%	79,55 €/m2c
	Autocentromeco	M-04-25	1	2.921 m²s	664 m²c	57.023,07 €	1,20%	69,27 €/m2c
	Total Autocentromeco		1	2.921 m²s	664 m²c	57.023,07 €	1,20%	69,27 €/m2c
	El Valle Torija	M-04-23	1	645 m²s	485 m²c	57.478,38 €	1,21%	118,58 €/m2c
	Total El Valle Torija		1	645 m²s	485 m²c	57.478,38 €	1,21%	118,58 €/m2c
	CESPA	M-04-11	1	595 m²s	424 m²c	76.866,43 €	1,62%	181,46 €/m2c
			1	595 m²s	424 m²c	76.866,43 €	1,62%	181,46 €/m2c
	Taller de automóviles	M-04-08	1	510 m²s	488 m²c	91.301,44 €	1,92%	186,95 €/m2c
	Total Taller de		1	510 m²s	488 m²c	91.301,44 €	1,92%	186,95 €/m2c
	CONDEMAN Cerrajería	M-04-09	1	456 m²s	488 m²c	77.861,11 €	1,64%	159,54 €/m2c
	Total CONDEMAN		1	456 m²s	488 m²c	77.861,11 €	1,64%	159,54 €/m2c
	Ingeniería y Maquinaria para	M-04-22	1	935 m²s	563 m²c	56.272,16 €	1,18%	79,37 €/m2c
	Maquinaria para el Jabón,		1	935 m²s	563 m²c	56.272,16 €	1,18%	79,37 €/m2c
Total M-04			23	22.340 m²s	12.770 m²c	1.456.527,27 €	30,63%	127,00 €/m2c
M-05	Desconocido	M-05-02	1	322 m²s	185 m²c	14.757,52 €	0,31%	79,70 €/m2c
		M-05-03	1	360 m²s	197 m²c	15.687,63 €	0,33%	79,70 €/m2c
		M-05-04	1	347 m²s	180 m²c	14.308,00 €	0,30%	79,70 €/m2c
		M-05-05	1	396 m²s	196 m²c	15.581,63 €	0,33%	79,70 €/m2c
		M-05-06	1	418 m²s	196 m²c	15.610,32 €	0,33%	79,70 €/m2c
		M-05-07	1	357 m²s	323 m²c	35.331,73 €	0,74%	109,39 €/m2c
		M-05-08	1	991 m²s	1.262 m²c	138.034,31 €	2,90%	109,39 €/m2c
		M-05-09	1	992 m²s	1.287 m²c	145.612,35 €	3,06%	103,02 €/m2c
		M-05-17	1	698 m²s	304 m²c	16.548,80 €	0,35%	54,44 €/m2c
		M-05-18	1	843 m²s	384 m²c	23.681,27 €	0,50%	46,73 €/m2c
	Total Desconocido		10	5.724 m²s	4.513 m²c	435.153,58 €	9,15%	82,15 €/m2c
	Quiadsa	M-05-10	1	1.138 m²s	1.357 m²c	258.896,13 €	5,44%	173,63 €/m2c
		M-05-11	1	1.580 m²s	960 m²c	193.967,71 €	4,08%	171,89 €/m2c
		M-05-15	1	339 m²s	276 m²c	30.233,09 €	0,64%	109,39 €/m2c
		M-05-14	1	370 m²s	255 m²c	29.824,72 €	0,63%	117,15 €/m2c
		M-05-13	1	413 m²s	265 m²c	40.740,95 €	0,86%	153,97 €/m2c
		M-05-12	1	460 m²s	356 m²c	41.698,85 €	0,88%	117,15 €/m2c
	Total Quiadsa		6	4.300 m²s	3.469 m²c	595.361,45 €	12,52%	140,53 €/m2c
	Mecanizados La Unión	M-05-16	1	459 m²s	285 m²c	28.574,93 €	0,60%	79,22 €/m2c
	Total Mecanizados La		1	459 m²s	285 m²c	28.574,93 €	0,60%	79,22 €/m2c
	Servicios y Contratas del He	M-05-17	1	767 m²s	350 m²c	20.848,01 €	0,44%	48,53 €/m2c
	Total Servicios y Contratas del Henares, S.L.		1	767 m²s	350 m²c	20.848,01 €	0,44%	48,53 €/m2c
Total M-05			18	11.250 m²s	8.616 m²c	1.079.937,97 €	22,71%	99,58 €/m2c
Total general			65	69.899 m²s	44.934 m²c	4.755.158,77 €	100,00%	109,36 €/m2c

ESTÁNDAR DE CALIDAD

El autor de este trabajo declara haber cumplido los protocolos de calidad desarrollados por Arnaiz 4.0 AIE para sus empresas y, en consecuencia, manifiesta que:

- Ha contado con la colaboración de profesionales cualificados y habilitados administrativamente para el desempeño de su carrera y ejercicio profesionales, bajo las premisas de independencia de criterio y solvencia técnica.
- El trabajo se ha desarrollado en un entorno de conocimiento colaborativo en el que Arnaiz 4.0 AIE garantiza los canales de comunicación para que los colaboradores de las empresas asociadas compartan su experiencia profesional y conocimientos científicos en áreas tan diversas como la Arquitectura, la Ingeniería, el Urbanismo, las Nuevas Tecnologías, la Construcción, la Economía, el Derecho, la Medicina, el Medio Ambiente, etc.
- Ha asignado suficientes medios materiales y dispone de solvencia financiera para el desarrollo del trabajo con plena independencia de criterio empresarial para la ordenación de sus propios recursos en términos de eficiencia.
- Posee medios tecnológicos y aplicaciones informáticas amparados en licencias y autorizaciones de proveedores de la más alta calidad.
- El tratamiento de la información y de los datos de sus clientes y proveedores se somete a protocolos permanentes de monitorización de seguridad para garantizar la confidencialidad y la ausencia de vulnerabilidades o ataques externos al entorno de trabajo.
- Sus procedimientos productivos se desarrollan bajo protocolos de cumplimiento normativo con especial énfasis en el respeto a la seguridad y salud laborales y al medio ambiente.

AVISO LEGAL

Este documento ha sido preparado en nombre y para el uso exclusivo del Cliente, y está sujeto y emitido de conformidad con el acuerdo entre el Cliente y el Autor.

El Autor no acepta responsabilidad alguna por el uso que terceras partes hagan de este informe. No está permitida la copia de este informe sin el permiso del Cliente o del Autor.

A) Regla de confidencialidad

Tampoco está permitida la reproducción o aprovechamientos de terceros de los procedimientos y sistemática de los mismos, cuya propiedad intelectual pertenece en exclusiva al autor y se destina a la utilidad de su cliente.

B) Implantación de los protocolos

Todos los datos personales a los que se tuviera acceso como consecuencia de la puesta en marcha del protocolo contenido en este documento se encuentran protegidos por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LOPD) y su Reglamento.