

LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y



INFORME DE VALORACIÓN: CÁLCULO DEL VALOR DE OBTENCION DEL SUELO POR NO ADHESIÓN A LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

PARAJE ARMANELLO PP 1.1

03500, MUNICIPIO BENIDORM, ALICANTE

AGRUPACION DE INTERES URBANÍSTICO DEL SECTOR
PPI/1 ARMANELLO DE BENIDORM,
JULIO DE 2023
A-02844/23-2W

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	3
2. OBJETO DEL INFORME.....	3
3. SOBRE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA AFECTADA.....	3
4. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN	4
5. CÁLCULO DEL VALOR DE LAS FINCAS	6
5.1. SUPERFICIES CONSIDERADAS Y DATOS DEL TERRENO	6
5.1.1. CLIMA Y OROGRAFÍA.....	6
5.1.2. CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS.....	7
5.1.3. CULTIVOS.....	7
5.1.4. OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	8
5.2. SOBRE LA VALORACIÓN DEL SUELO.....	8
5.3. ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO	10
5.4. FACTOR DE LOCALIZACIÓN	12
6. VALORES DEL SUELO.....	16
7. ANEXOS.....	17
7.1. SITUACIÓN	18
7.2. FOTOGRAFÍAS ACTUALES	22
7.3. RENTABILIDAD OBLIGACIONES A TREINTA AÑOS.....	28
7.4. DATOS URBANÍSTICOS.....	29
7.5. JUSTIFICACIÓN INGRESOS Y GASTOS.....	33
7.6. CALCULO DEL FACTOR DE LOCALIZACIÓN	35
7.7. ACCESIBILIDAD A CENTROS DE ACTIVIDAD ECONÓMICA U2.....	42

1. ANTECEDENTES

AGRUPACION DE INTERES URBANÍSTICO DEL SECTOR PPI/1 ARMANELLO DE BENIDORM, solicita a Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. la elaboración de un informe con el fin de determinar la indemnización que le corresponde a una finca por la no adhesión a la Junta de Compensación.

El presente informe es CONFIDENCIAL y se elabora para uso únicamente del solicitante y para su finalidad específica. TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., no responderá ante terceros distintos de sus clientes.

Este informe no podrá publicarse sin la autorización expresa y escrita de TINSA, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U., respecto a la forma y contexto en el que debería aparecer.

2. OBJETO DEL INFORME

En el presente informe se calcula el valor de obtención de un suelo en situación básica de rural según el TRLSRU para aquellos suelos que no se acojan al Proyecto de Reparcelación.

El PGOU de Benidorm califica los suelos como Suelo Urbanizable Programado PP 1.1 Armanello.

Geolocalización (Datum: ETRS89)

Latitud: 38° 32' 42.74" N Longitud: 0° 6' 42.12" W Huso UTM: 30

Coord. X: 751.720,81 Coord. Y: 4.270.264,81

Se trata de un terreno que se pretende obtener, por lo que en el presente informe se fijará un valor unitario calculado con criterios expropiatorios.

3. SOBRE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA PARCELA AFECTADA

Suelo que el PGOU de Benidorm califica como Suelo Urbanizable Programado PP 1.1 Armanello. Suelo en situación de Rural según: RDL 07/2015, de 30 de octubre.

4. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN

Es de aplicación de acuerdo a la finalidad del informe, el RDL 07/2015, de 30 de octubre (texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), que en su Artículo 34 "Ámbito del régimen de valoraciones", dispone:

Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.

1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:

- a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*
- b) La fijación del justiprecio en la expropiación, cualquiera que sea la finalidad de ésta y la legislación que la motive.*
- c) La fijación del precio a pagar al propietario en la venta o sustitución forzosas.*
- d) La determinación de la responsabilidad patrimonial de la Administración Pública.*

2. Las valoraciones se entienden referidas:

- a) Cuando se trate de las operaciones contempladas en la letra a) del apartado anterior, a la fecha de iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento que las motive.*
- b) Cuando se aplique la expropiación forzosa, al momento de iniciación del expediente de justiprecio individualizado o de exposición al público del proyecto de expropiación si se sigue el procedimiento de tasación conjunta.*
- c) Cuando se trate de la venta o sustitución forzosas, al momento de la iniciación del procedimiento de declaración del incumplimiento del deber que la motive.*
- d) Cuando la valoración sea necesaria a los efectos de determinar la indemnización por responsabilidad patrimonial de la Administración Pública, al momento de la entrada en vigor de la disposición o del comienzo de la eficacia del acto causante de la lesión."*

Dentro de la citada Ley es de aplicación el artículo 21, que determina:

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo

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...

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...

En nuestro caso es claro que el suelo a valorar se encuentra en la situación de "rural" ya que se encuentra sin urbanización y no está integrado en la malla urbana de viales dotaciones y parcelas...

Para su valoración el RDL 7/2015 dicta las siguientes directrices:

Artículo 36. Valoración en el suelo rural.

1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley y de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional séptima:

a) **Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.**

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) 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.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

El informe se redacta en el supuesto de libertad de cargas, gravámenes, servidumbres y arrendamientos, y supuesto el pleno dominio de la finca valorada.

Se emitirá un valor unitario de suelo.

5. CÁLCULO DEL VALOR DE LAS FINCAS

5.1. SUPERFICIES CONSIDERADAS Y DATOS DEL TERRENO

La superficie de la finca es la siguiente:

Se valora 1 hipotética hectárea de suelo ubicado dentro del Sector Urbanístico PP 1.1 ARMANELLO.

Sobre el terreno valorado se aprecian edificaciones y mejoras, no siendo objeto de este informe la valoración de los bienes ajenos al suelo.

TOTAL: 10.000 m²

5.1.1. CLIMA Y OROGRAFÍA

El clima de Benidorm es un clima semiárido cálido (Clasificación climática de Köppen: BSh), influido por el mediterráneo debido a la brisa marina que atempera la sensación de calor. El clima es árido, ya que recibe poco más de 300 mm de lluvia al año. Benidorm tiene un clima

muy soleado y disfruta de unas 3000 horas de sol al año con una temperatura media anual de 18,5 °C. Las temperaturas máximas durante el invierno oscilan entre 16 y 18 °C mientras que las mínimas oscilan entre 6 a 10 °C. Durante el verano, las temperaturas máximas oscilan entre 28 a 32 °C y las mínimas entre 20 a 24 °C. Durante la mayor parte del verano se produce el efecto conocido como noche tropical (mínimas superiores a 20 °C).

Régimen Pluviométrico:

La pluviometría media anual es de unos 300 mm.

Régimen Termométrico:

La Temperatura media anual es de 18,5 °C.

Orografía:

Altitud media: 0 m sobre el nivel del mar.
Relieve: Llano
Desnivel máximo: 2 %

5.1.2. CARACTERÍSTICAS AGROLÓGICAS

Pedregosidad:

Escasa o nula en el perfil edafológico.

Salinidad:

Suelos ligeramente básicos pero no salinos ni alcalinos.

Pendiente:

Inapreciable, inferior al 2%

Clases agrológicas:

Clase I

5.1.3. CULTIVOS

Zona de parcelas de escasas dimensiones y en las que se aprecian cultivos abandonados, como huertos.

Alternancia: Diversas hortícolas.
Superficie: 1,0 ha.

5.1.4. OTRAS CARACTERÍSTICAS ESPECIALES

Especial ubicación:

Lindando con el casco urbano de Benidorm.

5.2. SOBRE LA VALORACIÓN DEL SUELO

A efectos de la valoración de los suelos en situación de rural, es de aplicación el RD 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, (RVLS), en cuanto a que desarrolla el RDL 2/2008, y por lo tanto el RDL 7/2015, que es su continuador.

Para la determinación del valor del suelo será de aplicación, por lo tanto, el artículo 36 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, "Valoración en Suelo Rural", tratando de obtener su valor en función de la renta anual real o potencial, la que sea superior, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración. Así, el mismo dispone:

...

"1. Cuando el suelo sea rural a los efectos de esta Ley:

a) Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción. Incluirá, en su caso, como ingresos las subvenciones que, con carácter estable, se otorguen a los cultivos y aprovechamientos considerados para su cálculo y se descontarán los costes necesarios para la explotación considerada.

El valor del suelo rural así obtenido podrá ser corregido al alza hasta un máximo del doble (anulado en Sentencia 141/2014 del tribunal Constitucional) en función de factores objetivos de localización, como la accesibilidad a núcleos de población o a centros de actividad económica o la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, cuya aplicación y ponderación habrá de ser justificada en el correspondiente expediente de valoración, todo ello en los términos que reglamentariamente se establezcan.

b) 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.

c) Las plantaciones y los sembrados preexistentes, así como las indemnizaciones por razón de arrendamientos rústicos u otros derechos, se tasarán con arreglo a los criterios de las Leyes de Expropiación Forzosa y de Arrendamientos Rústicos.

2. En ninguno de los casos previstos en el apartado anterior podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados.

Para calcular el valor del suelo se han de aplicar los criterios que fija el RVLS, en su artículo 11:

Artículo 11. Criterios generales de capitalización de la renta de la explotación.

En la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural. Atendiendo a las diferentes clases de explotaciones, carácter cíclico de las mismas y en atención a la naturaleza de determinados recursos que se puedan establecer, se procederá a dividir una duración ilimitada en un número determinado de duraciones limitadas como se prevé en los artículos 13, 14 y 15 de este Reglamento. La capitalización de la renta real o potencial de la explotación se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Con carácter general, para la capitalización de la renta de la explotación se utilizará la siguiente expresión:

$$V = \frac{R_1}{(1+r)^1} + \frac{R_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{R_n}{(1+r)^n} = \sum_{i=1}^{n \rightarrow \infty} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R₁, R₂,... R_n = Renta anual de la explotación desde el primer año hasta el final de la duración ilimitada de la vida útil, en euros.

r = Tipo de capitalización.

i = Índice de suma

n = Número de años, siendo n → ∞.

b) Cuando se considere una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, la expresión del apartado anterior se transformará en:

$$V = R / r$$

Donde:

V = Valor de capitalización, en euros.

R = Renta anual constante de la explotación, en euros.

r = Tipo de capitalización.

Para adoptar la tasa de capitalización de la renta de la tierra, debemos acudir a la Disposición adicional séptima, apartado 1, del TRLSyRU, Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, **se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración.**

2. Este tipo de capitalización podrá ser corregido aplicando a la referencia indicada en el apartado anterior un coeficiente corrector en función del tipo de cultivo, explotación o aprovechamiento del suelo, cuando el resultado de las valoraciones se aleje de forma significativa respecto de los precios de mercado del suelo rural sin expectativas urbanísticas...

ANULADO - La sentencia 689/2020 de 8 de junio de la Sala de lo contencioso del Tribunal Supremo, ha declarado la nulidad de pleno derecho el artículo 12, párrafo primero, parágrafo b) y el Anexo I del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011.-

El promedio de los 36 últimos meses, publicada por el Banco de España sobre la rentabilidad de las obligaciones del Estado a 30 años es de 2,09 %, correspondiente a julio de 2023 (se adjunta documentación justificativa en los anexos del informe).

En base a lo anteriormente descrito, y teniendo en cuenta la finalidad del presente informe, se procede a calcular el valor del suelo a fecha actual.

5.3. ANÁLISIS TÉCNICO-ECONÓMICO

Para el cálculo del valor del suelo aplicando el método de actualización se han considerado los siguientes parámetros de cálculo para el cultivo analizado.

La zona donde se ubica la finca La actividad dominante es la agrícola. El nivel de renta se ha considerado alto.

La finca está frente al Casco Urbano de Benidorm y con muy buenas comunicaciones.

En esta zona predominan los cultivos (abandonados por la alta presión urbanística) de labor en régimen de regadío, hortícolas y Cítricos.

INGRESOS:

Se supone una plantación de hortícolas, en este caso Lechuga.

Según datos de 2019 Comunidad Valenciana (Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación. ECREA 2,0) el precio medio en origen de Lechuga es de 0,397 €/kg.

Según esos mismos datos, la producción media de la Lechuga en regadío es de unos 24.500,00 kg/ha.

Con estos datos tenemos unos Ingresos de **9.555,00 €/ha.**

GASTOS:

- Mano de obra (familiar y contratada): 2.096,00 €/ha.
- Maquinaria: 980,00 €/ha.
- Total Costes Directos: 3.517,70 €/ha.

Según datos del ECREA, el coste de producción (Costes Directos, Maquinaria, Mano de Obra) de la Lechuga en regadío asciende a **6.593,70 €/ha.**

RENDIMIENTO BRUTO = INGRESOS – GASTOS

RENDIMIENTO BRUTO = 9.555,00 €/ha – 6.593,70 €/ha = 2.961,30€/ha.

Se considera que la actividad debe afrontar unos impuestos del 25%.

El rendimiento bruto resulta de 2.961,30 €/ha sobre lo que corresponde aplicar la cuantía de impuestos que es de un 25% por lo que el rendimiento neto resulta, para la superficie de cálculo de una hectárea de 2.220,97 €/ha de hortícola en regadío.

Para capitalizar la renta de la tierra debemos acudir a la Disposición Adicional Séptima, del TRLS, Reglas para la capitalización de rentas en el suelo rural.

Como tipo de capitalización es de aplicación el artículo 12 del Reglamento de Valoraciones (R.D.1492/2011).

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r1, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

b) Cuando en el suelo rural se desarrollen actividades agropecuarias o forestales, se utilizará como tipo de capitalización, r2, el resultado de multiplicar el tipo de capitalización general r1 por

Valor del suelo en situación de origen = **10,6422 €/m²** en su situación de origen.

3. El factor de corrección $u_1 \dots$, se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

P1= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

P2 = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

Donde:

d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

Donde:

p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.

t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.

A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que, por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.

El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.

Para determinar el factor por **accesibilidad a núcleos de población U1**, se ha estudiado la población según los criterios que fija la normativa.

En los esquemas siguientes se han indicado los municipios que se encuentran dentro del radio de 4 km y los que se encuentran dentro del de 40 km.

Las poblaciones de los municipios que no se encuentran totalmente incluidos dentro de los círculos propuestos por la normativa, se han ponderado en base al grado de inclusión y a la ubicación de los núcleos poblacionales dentro del término municipal.

Se adjuntan en los anejos del presente informe los listados de las poblaciones a 4 y a 40 km.

La población total de todos los municipios cuyo término municipal se encuentra en el límite de los 40 kilómetros, resulta de 869.644 habitantes.

Dentro del radio de 4 Kilómetros, la población es de 69.118 habitantes que se asume como coeficiente P1.

Resulta un número de habitantes P1 a aplicar en la fórmula de 69.118 habitantes. En consecuencia, el número de habitantes P2 es de 869.644 habitantes.

Si aplicamos la formulación del coeficiente tenemos que:

$$U1 = 1 + ((P1 + (P2/3)) \times (1/1.000.000))$$

$$U1 = 1,3590$$

Para determinar el factor por **accesibilidad a centros de actividad económica U2**, se ha considerado que el centro de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a aeropuerto, estación de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, se encuentra en el municipio de Benidorm.

d: 3,5781 Km.

Si aplicamos la formulación del coeficiente tenemos que:

$$U2 = 1,6 - 0,01 \times d$$

$$U2 = 1,5642$$

Para el coeficiente U3, los coeficientes "p" (coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística) y "t" (coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades), se toman:

p = 0, ya que la calidad ambiental y paisajística no destaca en la zona.

$$t = 0,$$

$$U3 = 1,1 + 0,1 \times (p + t)$$

$$U3 = 1,0$$

Total factor de localización:

$$\text{TOTAL FI} = U1 \times U2 \times U3 = \mathbf{2,1258}$$

Como el valor obtenido anteriormente para el suelo era de 10,6422 €/m², una vez aplicado el factor de localización obtenemos una cifra final de 22,6230 €/ m²

VALOR DEL SUELO A FECHA ACTUAL (€/m²): 22,6230 €/ m²

6. VALORES DEL SUELO

Los valores asignados y calculados anteriormente se concretan en un valor unitario para las fincas reflejadas en el punto 2, OBJETO DE TASACIÓN, de:

VALOR SUELO UNITARIO (€/m ² s)
22,6230

En función de los análisis realizados el valor del suelo, sería:

VALOR UNITARIO: **22,6230 €** (VEINTIDÓS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO).

NOTA: Las operaciones matemáticas del informe se realizan mediante hojas de cálculo diseñadas específicamente, por lo que pueden existir ligeras diferencias si éstas se realizan exclusivamente con las dos cifras decimales mostradas.

A 26 de julio de 2023.



Fdo.: Alejandro Ruiz Torres
Ingeniero agrónomo

Fdo: Pedro Soria Casado
Director Comercial, En representación de Tinsa
Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U.

Equipo Redactor:

Trabajo de campo obtención de datos y valoración:
Alejandro Ruiz Torres
Ingeniero Técnico Agrícola.

Coordinación, proceso de datos y redacción:
Equipo técnico Valoraciones Especiales

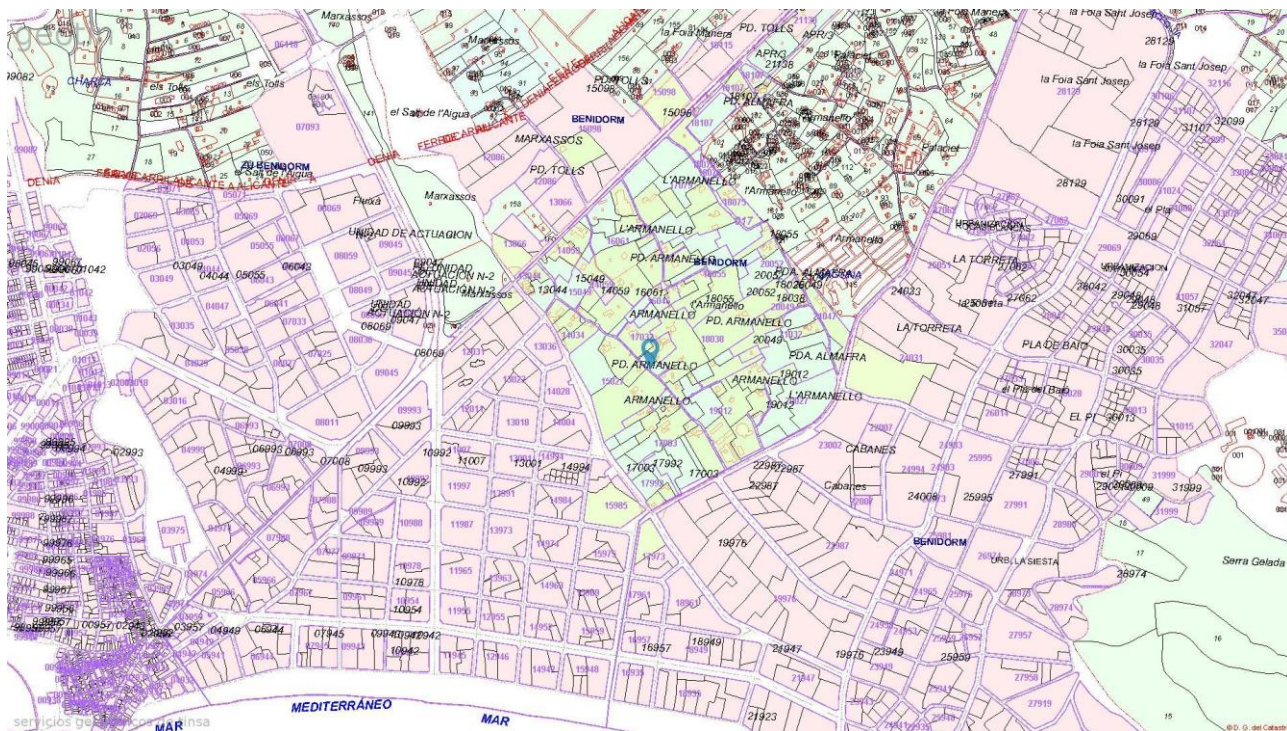
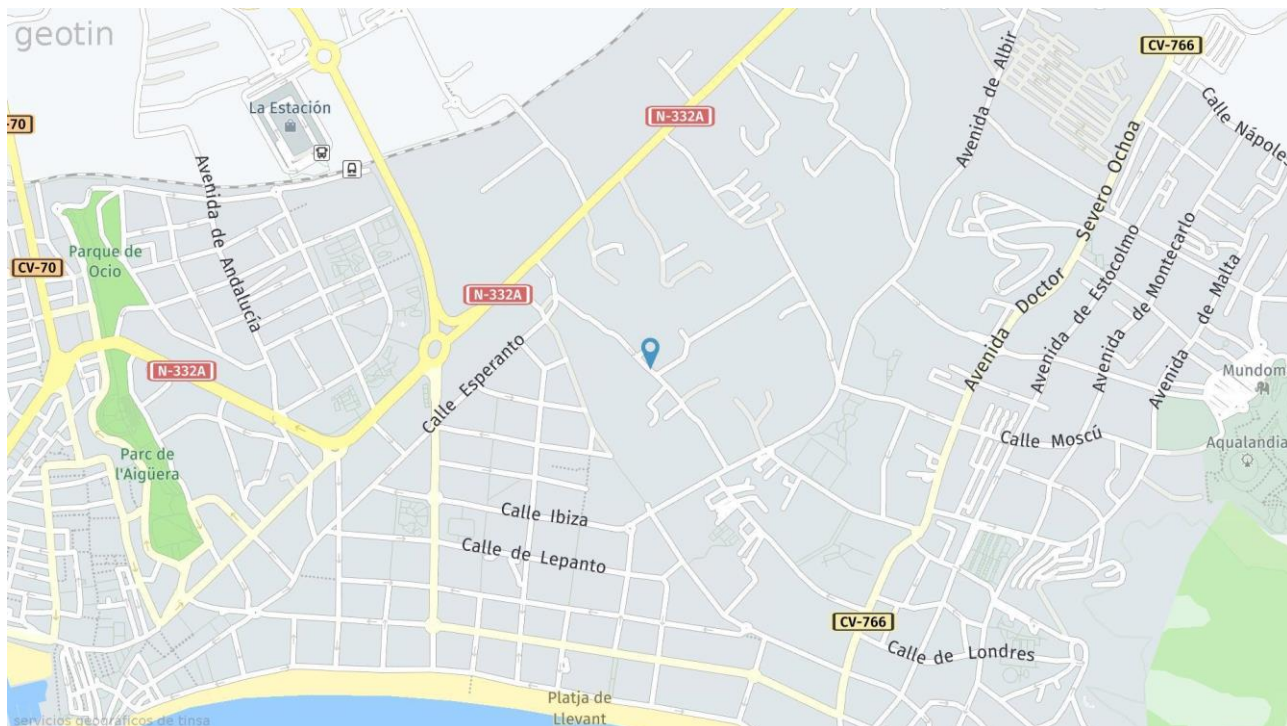
TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U
VALORACIONES ESPECIALES.
Tel. 91 372 7500
valoraciones@tinsa.es / www.tinsa.com

7. ANEXOS

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/07/2023 a las 17:27 por 04169605G PEDRO SORIA (R.: A78029774) en representación de TINSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador> use el código de verificación 04169605G PEDRO SORIA (R.: A78029774) y el código de verificación de validación 04169605G PEDRO SORIA (R.: A78029774)

This map shows the eastern coast of Spain, including the provinces of Alicante, Murcia, and parts of Valencia and Balearic Islands. Major cities like Alicante, Murcia, and Valencia are labeled. The Mediterranean Sea is to the east, and the Balearic Islands are visible in the lower right. The map includes a grid of latitude and longitude lines and a scale bar at the bottom.







7.2. FOTOGRAFÍAS ACTUALES









Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/07/2023 a las 17:27 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador> o al código de verificación 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) 948443A3





7.3. RENTABILIDAD OBLIGACIONES A TREINTA AÑOS

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES A) Deuda pública

22.7 Bonos y obligaciones del Estado no segregados Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados									Tipos de interés				
	Total	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	Más de veinte años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
20	2 696 745	78 238	124 630	173 664	225 311	378 154	558 945	486 164	288 636	-0,29	-0,12	0,38	0,71	1,19
20 Abr	304 256	3 767	7 710	21 815	32 988	22 138	47 395	53 220	9 514	0,17	0,37	0,82	1,16	1,59
May	244 096	2 879	7 180	22 266	17 693	23 231	33 756	51 840	9 039	-0,10	0,14	0,75	1,08	1,53
Jun	237 239	5 820	10 998	19 418	16 500	41 741	45 578	44 993	40 501	-0,23	-0,06	0,52	0,87	1,36
Jul	193 557	4 394	12 883	12 096	9 610	33 570	49 348	38 560	33 083	-0,32	-0,17	0,38	0,71	1,19
Ago	128 542	2 664	3 898	6 249	7 262	16 135	33 315	28 228	30 791	-0,37	-0,20	0,30	0,62	1,11
Sep	167 602	4 197	7 904	11 369	7 774	27 357	40 491	33 664	34 846	-0,40	-0,25	0,28	0,61	1,11
Oct	175 564	4 789	5 347	11 361	9 092	32 737	42 806	36 622	32 810	-0,47	-0,30	0,17	0,50	0,99
Nov	123 825	4 259	3 838	8 058	8 322	26 104	41 034	15 468	16 743	-0,52	-0,37	0,09	0,42	0,91
Dic	107 890	5 811	5 372	7 829	5 631	19 203	34 414	12 346	17 283	-0,53	-0,42	0,04	0,36	0,86
21 Ene	155 271	7 231	4 728	11 230	12 432	25 173	48 450	34 826	11 200	-0,45	-0,36	0,08	0,39	0,89
Feb	146 041	5 215	8 418	7 895	20 784	18 998	40 920	25 837	17 973	-0,41	-0,28	0,23	0,42	1,08
Mar	153 861	9 112	7 301	7 337	18 457	22 086	50 398	26 926	12 244	-0,41	-0,24	0,31	-	1,24
Abr	146 171	8 769	6 182	8 572	20 626	19 398	46 895	26 611	9 119	-0,41	-0,24	0,37	-	1,32
May	145 096	7 200	5 497	8 775	15 620	24 751	57 950	16 939	8 363	-0,38	-0,15	0,52	-	1,48
Jun	151 607	5 656	6 251	14 514	11 932	21 035	55 868	27 039	9 311	-0,42	-0,22	0,45	-	1,42
Jul	138 167	7 438	8 125	12 113	12 567	21 869	42 648	23 464	9 942	-0,46	-0,29	0,33	-	1,27
Ago	119 128	2 379	5 029	9 702	10 382	24 551	36 862	21 858	8 365	-0,52	-0,37	0,22	0,55	1,14
Sep	165 064	4 248	7 554	12 851	13 781	30 540	37 891	35 234	22 965	-0,51	-0,32	0,33	0,66	1,25
Oct	145 160	3 699	5 254	12 068	10 576	28 108	41 859	30 176	13 420	-0,44	-0,20	0,47	0,77	1,33
Nov	141 352	5 182	7 597	14 168	8 966	29 004	46 530	16 555	13 350	-0,42	-0,14	0,48	0,75	1,26

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES A) Deuda pública

22.7 Bonos y obligaciones del Estado no segregados Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados									Tipos de interés				
	Total	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	Más de veinte años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
19	3 205 979	81 141	123 769	296 334	236 307	325 244	493 660	496 253	121 882	-0,27	-0,00	0,68	1,05	1,72
20	2 696 745	78 238	124 630	173 664	225 311	378 154	558 945	486 164	288 636	-0,29	-0,12	0,38	0,71	1,19
21	1 720 971	69 334	77 499	132 727	163 579	287 848	546 340	299 517	144 127	-0,44	-0,25	0,35	0,61	1,24
22	1 628 076	64 630	86 833	136 219	122 030	309 624	451 083	302 588	155 070	1,24	1,58	2,20	2,52	2,79
21 Oct	145 160	3 699	5 254	12 068	10 576	28 108	41 859	30 176	13 420	-0,44	-0,20	0,47	0,77	1,33
Nov	141 352	5 182	7 597	14 168	8 966	29 004	46 530	16 555	13 350	-0,42	-0,14	0,48	0,75	1,26
Dic	114 053	3 205	5 562	13 503	7 456	22 335	40 067	14 050	7 875	-0,46	-0,18	0,41	0,69	1,19
22 Ene	166 644	4 705	5 775	15 699	9 003	34 200	55 092	34 360	7 810	-0,35	-0,00	0,66	0,92	1,43
Feb	164 030	3 912	6 018	15 654	14 955	29 601	40 177	29 365	24 346	0,11	0,51	1,11	1,43	1,77
Mar	163 918	4 762	7 144	17 233	14 758	27 595	40 572	36 676	15 177	0,20	0,56	1,23	1,54	1,86
Abr	117 742	4 280	6 584	9 570	10 365	21 817	29 319	26 927	8 879	0,67	1,07	1,69	1,98	2,21
May	131 298	4 902	4 416	11 893	12 425	30 299	39 678	15 009	12 675	0,98	1,37	2,05	2,39	2,68
Jun	137 467	4 605	9 357	8 115	8 092	25 161	40 903	27 726	13 748	1,58	1,99	2,65	2,98	3,27
Jul	116 311	4 580	7 285	9 690	7 288	23 094	30 963	23 632	9 839	1,15	1,56	2,33	2,70	3,04
Ago	114 365	7 882	6 334	7 967	9 011	22 677	26 028	25 134	9 333	1,15	1,48	2,18	2,54	2,85
Sep	147 435	7 498	8 607	11 806	10 799	26 967	31 379	29 184	21 195	2,04	2,35	2,95	3,25	3,42
Oct	139 822	5 838	8 057	11 239	10 487	29 331	36 753	25 707	12 411	2,39	2,75	3,31	3,66	3,83
Nov	117 630	5 182	8 361	10 040	9 114	19 262	39 843	16 406	9 422	2,40	2,63	3,11	3,42	3,55
Dic	111 416	6 483	8 894	7 312	5 733	19 619	40 678	12 462	10 234	2,53	2,70	3,11	3,41	3,46
23 Ene	137 310	9 790	6 686	11 389	8 422	24 582	47 469	18 366	10 606	2,77	2,84	3,22	3,55	3,66
Feb	166 592	6 307	10 170	16 151	13 339	20 500	51 615	37 791	10 718	2,98	3,04	3,39	3,62	3,82
Mar	158 035	7 238	11 075	15 080	14 944	19 255	37 106	38 478	14 858	3,05	3,12	3,44	-	3,89
Abr	99 994	6 556	6 603	6 234	8 867	14 798	23 733	22 083	11 120	3,05	3,06	3,41	-	3,95
May	133 387	7 347	11 049	9 823	14 440	22 626	41 491	13 957	12 653	3,02	3,04	3,41	-	4,04

7.4. DATOS URBANÍSTICOS



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/07/2023 a las 17:27 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de TNSA Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validacion-informacion> o use el código de verificación 948443A3

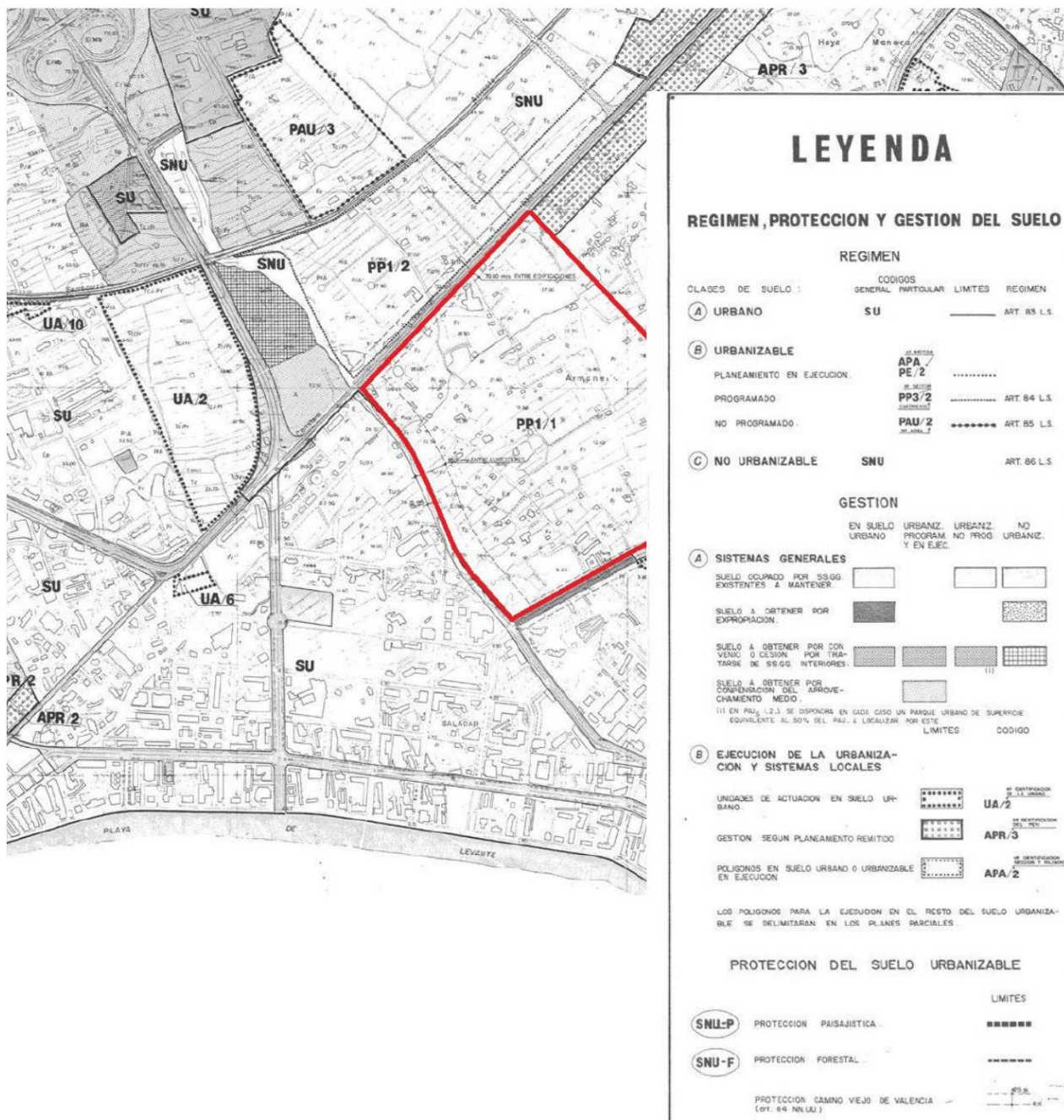
Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/07/2023 a las 17:27 por 04169805G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://portal.firmadigital.es/verificador-firmas>. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://portal.firmadigital.es/verificador-firmas>.



LEYENDA

CALIFICACION DEL SUELO

(A) URBANO		DE TIPO DE ZONA	EE USOS	SE AREAS	CODIGO	LIMITES
(A1) ZONAS Y AMBITOS						
ENSANCHE DE CASCO	EC					
CASO TRADICIONAL	CT					
NORMATIVA ANTERIOR	NA					
EDIFICACION ABIERTA	EA					
VIVIENDA AGRUPADA	VA	1,2,3,a,b,c			EA 2b	TIPO DE ZONA
VIVIENDA UNIFAMILIAR	VU					
COLONIA DE MADRID	CM					
CONSERVACION DE EDIFICACION	CE					
EJES COMERCIALES						
(A2) AREAS						
DE PLANEAMIENTO ANTERIOR	APA	1, ...3			APA 2	
DE PLANEAMIENTO REMITIDO	APR	1,2,...7			3 APR	DE RE-DESIGN.
(B) URBANIZABLE						
(B-1) EN EJECUCION						
(B2) SECTORES PROGRAMADOS EN:						
PRIMER CUATRIENIO	PA	PE	1,2..5		APA PE 2	
SEGUNDO CUATRIENIO	1	2	1,2		PP 2/1	DE RE-DESIGN.
(B3) AREAS NO PROGRAMADAS	PAU	1,2			PAU-3	DE RE-AREA
(C) SISTEMAS GENERALES DE:						
(C-1) TRANSPORTES	T					
RED VIARIA					V	
SERVICIOS RED VIARIA					S	
TERMINAL AUTOSUBES					B	
ESTACIONAMIENTOS					E	
RED FERROVIARIA					F	
TERMINAL FERROVIARIA					F	
INSTALACIONES PORTUARIAS					P	
(C2) INFRAESTRUCTURAS	I					
ABASTECIMIENTO DE AGUA					A	
SANEAMIENTO					D	
(C3) ESPACIOS LIBRES	L					
RECREATIVO					R	
LITORAL					L	
PARQUE URBANO					P	
AREAS AJARDINADAS					J	
(C4) EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS	E					
DOCENTE					D	
ASISTENCIAL					A	
SANITARIO					S	
SOCIO-CULTURAL					C	
RELIGIOSO					R	
DEPORTIVO					Dp	
(C5) SERVICIOS URBANOS	S					
ADMINISTRATIVOS					A	
DE ABASTECIMIENTO					M	
CEMENTERIO					C	
CUERPOS DE SEGURIDAD					S	
OTROS					O	
COMUNICACIONES					R	



Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/07/2023 a las 17:27 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.com/validar> o bien use el código de verificación 948443A3.

7.5. JUSTIFICACIÓN INGRESOS Y GASTOS

ECREA 2.0.

Estudios de Costes y Rentas de las Explotaciones Agrarias

Resultados técnico-económicos

Cultivos hortícolas



2019



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA
Y ALIMENTACIÓN



MAPA | SUBSECRETARÍA |

SG. ANÁLISIS, COORDINACIÓN Y ESTADÍSTICA

ESTUDIOS DE COSTES Y RENTAS DE LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS

ECREA 2.0.

Lechugas regadío C. Valenciana AÑO 2019

Nº expl
representadas
1.125

Nº expl de la
muestra
40

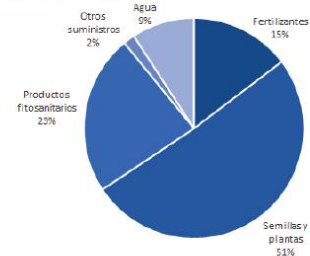
Superficie
media (has)
8

% P.B.
explotación
42%

Rendimiento
(kg/ha)
24.037



Desglose de los Costes directos



Resultados en €/ha

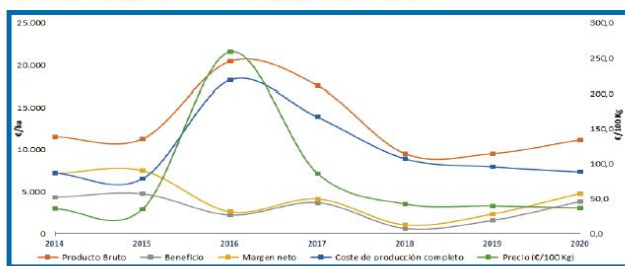
Producto bruto	9.550,9		
Margen bruto estándar	6.033,2		
Margen bruto	2.957,6	3.075,6	Costes directos
Renta disponible	2.405,8	551,8	Costes indirectos pagados
Margen neto	2.344,5	61,2	Amortizaciones
Beneficio	1.592,4	752,2	Otros costes indirectos

Evolución con respecto al ejercicio anterior
 ▲ Incremento mayor del 30%
 ■ Diferencia menor del 30%
 ▼ Descenso mayor del 30%

	Euro/ha	Euro/100kg	Var. %
Producto Bruto (P.B.)	9.550,9	39,7	-30%
1. Producción	9.550,9	39,7	-30%
2. Subvenciones acopladas	0,0	0,0	0%
3. Otros ingresos	0,0	0,0	0%
Coste de producción completo	7.958,5	33,1	-30%
Total costes directos	3.517,7	14,6	-35%
Agua	323,9	1,3	-67%
Electricidad	0,0	0,0	-100%
Fertilizantes	516,6	2,1	-18%
Otros suministros	59,5	0,2	419%
Productos fitosanitarios	824,5	3,4	-12%
Semillas y plantas	1.793,1	7,5	-36%
Total maquinaria	979,8	4,1	-34%
Carburantes y lubricantes	236,7	1,0	-6%
Reparaciones y repuestos	67,7	0,3	0%
Trabajos contratados	675,4	2,8	-42%
Mano de obra asalariada	2.095,8	8,7	-36%
Total costes indirectos pagados	551,8	2,3	-34%
Canon de arrendamiento	132,7	0,6	-31%
Conservación de edificios y mejoras	62,1	0,3	-26%
Contribuciones e impuestos	163,1	0,7	-34%
Intereses y gastos financieros	8,2	0,0	-9%
Otros gastos generales	181,0	0,8	-37%
Seguros de capitales propios	4,8	0,0	-51%
Amortizaciones	61,2	0,3	127%
Total otros costes indirectos	752,2	3,1	73%
Intereses de otros capitales propios	149,9	0,6	100%
Mano de obra familiar	518,2	2,2	84%
Renta de la tierra	84,1	0,3	7%
Otras subvenciones	4,5	0,0	57%
10. Subvenciones desacopladas	3,3	0,0	36%
11. Subvenciones Desarrollo Rural y otras	1,2	0,0	174%
Resultados			
12. Producto bruto (1+2+3)	9.550,9	39,7	-30%
13. Margen bruto estándar (12-4)	6.033,2	25,1	-26%
14. Margen bruto (13-5-6)	2.957,6	12,3	-14%
15. Renta disponible (14-7)	2.405,8	10,0	-8%
16. Margen neto (15-8)	2.344,5	9,8	-9%
17. Beneficio de la actividad (16-9)	1.592,4	6,6	-26%
18. Beneficio al productor (10+11+17)	1.596,8	6,6	-26%

Nota: La variación (%) se calcula con respecto a la media de los dos años anteriores

Evolución de los resultados en los últimos 7 años



Lechugas regadío. Comparación 2019Vs2018 por CCAA

CCAA	Producto bruto (€/ha)	Coste producción (€/ha)	Margen neto (€/ha)	Beneficio (€/ha)	Precio (€/100kg)
Comunidad Valenciana	9.550,89	7.958,54	2.344,54	1.592	39,73
Galicia	47.186,31	40.640,01	13.965,77	6.546	164,92
Región de Murcia	8.669,52	6.071,73	3.012,85	2.598	21,99
NACIONAL	9.017,91	6.326,91	2.779,94	2.191	29,40

Correo electrónico: goanpc@mapa.es
 Se autoriza su utilización siempre que se cite expresamente su origen.
 Edita: Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.
 NIPO: 003190485
 Catálogo de publicaciones AGE: <https://enape.mnr.gob.es/>

Fuente: Red Contable Agraria Nacional. SG. Análisis, Coordinación y Estadística. (Datos 2020 provisionales)

20

7.6. CALCULO DEL FACTOR DE LOCALIZACIÓN

Universitat Politècnica de València (UPV) - Geovaloración

¡Factor de localización calculado!

2,125772578187333

Informe generado por:

Colegio: COIAL

Nº Colegiado: 2034

Datos utilizados para el cálculo

Provincia	Municipio	Referencia Catastral	Censo
ALICANTE	BENIDORM	1803806YH5710S0001TW	2023

Resultados del cálculo: FL = U1 * U2 * U3

Referencia Catastral	Coefficiente U1	Coefficiente U2	Coefficiente U3	Factor Localización
1803806YH5710S0001TW	1,358999333333332	1,564219	1,0	2,125772578187333

[El uso del contenido de este informe conlleva a la aceptación de nuestra política de privacidad y condiciones de uso](#)

GEOVALORACIÓN, es una aplicación informática que facilita el cálculo del factor de localización conforme al método propuesto en el RDL 7/2017 y su Reglamento 1492/2011 de desarrollo. Calcula cada una de las tres componentes conforme a las determinaciones del Reglamento 1492/2011 de acuerdo con la Interpretación de cada uno de estos componentes, que se describe en cada apartado correspondiente al cálculo, que se recoge en el presente Informe. El uso y aplicación del coeficiente a un caso concreto de cálculo del valor del suelo para tomar en consideración la renta de localización, debe realizarse de acuerdo con la Interpretación y los cálculos que se describen.

Usted usa este servicio bajo su propia responsabilidad, eximiendo a los responsables de este geoportal y a la UPV de cualquier responsabilidad, civil o penal, derivada del uso de los cálculos que en él se realizan.

Para la realización del cálculo se ha utilizado:

[Artículo 17 BOE: Factor de corrección por localización. Núm 270. Sec I. Pág 116640.](#)

Parcela Catastral

Cartografía: Geometría obtenida a través de los servicios WEB de la Sede Electrónica del Catastro y los Servicios INSPIRE a tiempo real

Tablas Coeficiente U1

Cartografía: Núcleos de población a través del Centro de descargas del CNIG

$$U1 = 1 + [P1 + P2/3] * (1/1000000)$$

Cálculo del Coeficiente U1

Fórmula	Parámetro P1	Parámetro P2	Coefficiente U1
$U1 = 1 + [P1 + P2/3] * (1/1000000)$	69118	869644	1,358999333333332

Parámetro P1:

Búsqueda de los núcleos de población situados a menos de 4km del centroide de la parcela catastral. Distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

Nombre	Nº Habitantes	Distancia (km)	Provincia
Benidorm	69118	1.9345846	Alicante/Alicante

Parámetro P2:

Búsqueda de los núcleos de población situados entre 4km y 40km del centroide de la parcela catastral. Distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

Nombre	Nº Habitantes	Distancia (km)	Provincia
l'Alfàs del Pi	20495	4.1607683	Alacant/Alicante
Altea	20727	8.1090804	Alacant/Alicante
la Nucia	18108	8.3078143	Alacant/Alicante
Torres	8536	8.3759894	Alacant/Alicante
Polop	4659	8.8952812	Alacant/Alicante
Finestrat	7402	9.1093342	Alacant/Alicante
Xirles	410	10.3024938	Alacant/Alicante
l'Olla	1297	10.8267215	Alacant/Alicante
Altea la Vella	633	11.3115834	Alacant/Alicante
l'Ermita	1290	11.3581697	Alacant/Alicante
la Vila Joiosa/Villajoyosa	21710	11.3672656	Alacant/Alicante
Callosa d'en Sarrià	7589	12.0645647	Alacant/Alicante
Plans	3148	13.0424726	Alacant/Alicante
Orxeta	787	13.2908709	Alacant/Alicante
Bolulla	426	14.6426889	Alacant/Alicante
Sella	578	15.7291554	Alacant/Alicante
el Castell de Guadalest	243	16.6083019	Alacant/Alicante
Tàrbena	642	16.6897143	Alacant/Alicante
Benimantell	501	17.0913323	Alacant/Alicante
Calp	23530	17.7106584	Alacant/Alicante
Benifato	135	17.7147344	Alacant/Alicante
Benlardà	192	17.9903218	Alacant/Alicante
Relieu	1173	18.0340968	Alacant/Alicante
Urbanització Venta de Lanussa	193	19.2211513	Alacant/Alicante
La Merced	205	20.0553531	Alacant/Alicante
Cala d'Or	584	20.6618134	Alacant/Alicante
Confrides	186	20.6898141	Alacant/Alicante
Abdet	85	20.9694918	Alacant/Alicante
Castell de Castells	425	21.3114924	Alacant/Alicante
Algües	1049	22.7153811	Alacant/Alicante
Fanadix	2234	22.8212084	Alacant/Alicante
Parcent	983	22.8504599	Alacant/Alicante
Benigembla	483	23.4618388	Alacant/Alicante
Xaló	2892	23.5805855	Alacant/Alicante
Alcalalí	1129	23.7138275	Alacant/Alicante
Benissa	9228	23.7468181	Alacant/Alicante

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/07/2023 a las 17:27 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador> o bien use el código de verificación 70CRS948443A3

la Coveta Fumada	790	23.8088815	Alacant/Alicante
Famorca	45	24.0156258	Alacant/Alicante
Alcoleja	181	24.0916633	Alacant/Alicante
Muria	549	24.1464139	Alacant/Alicante
Llber	883	24.4898917	Alacant/Alicante
Senija	605	24.5071158	Alacant/Alicante
Fageca	105	25.2208125	Alacant/Alicante
Benimaurell	277	25.5336705	Alacant/Alicante
Benasau	170	25.8760227	Alacant/Alicante
Fleix	211	26.0579894	Alacant/Alicante
Fontilles	101	26.1187364	Alacant/Alicante
el Campell	254	26.2360565	Alacant/Alicante
Penagulla	275	26.4620921	Alacant/Alicante
Orba	2233	26.657426	Alacant/Alicante
Quatretondeta	117	26.8290936	Alacant/Alicante
la Llosa de Camacho	207	27.0371709	Alacant/Alicante
Busot	3207	27.5292123	Alacant/Alicante
Tollos	37	27.6258797	Alacant/Alicante
Benimassot	97	27.7129698	Alacant/Alicante
la Torre de les Maçanes/Torremanzanas	681	27.7978971	Alacant/Alicante
Teulada	11466	27.8095289	Alacant/Alicante
Ballestera	239	27.8935461	Alacant/Alicante
el Campello	19051	28.3205236	Alacant/Alicante
Benifallim	103	28.3437826	Alacant/Alicante
Benidoleig	1166	28.4726564	Alacant/Alicante
Gorga	261	28.9055175	Alacant/Alicante
Tormos	327	28.9367484	Alacant/Alicante
Benlala	34	29.319157	Alacant/Alicante
Balones	134	29.4293571	Alacant/Alicante
la Vall d'Ebo	204	29.4417417	Alacant/Alicante
Benilloba	737	29.7111369	Alacant/Alicante
Sagra	427	30.0493417	Alacant/Alicante
Millena	242	30.2339195	Alacant/Alicante
Alcalá de la Jovada	129	30.4557115	Alacant/Alicante
Pedreguer	8006	30.5595945	Alacant/Alicante
el Poble Nou de Benitachell/Benitachell	4447	30.6613325	Alacant/Alicante
Gata de Gorgos	6223	30.7106545	Alacant/Alicante

Urbanització Mutxavista	7951	31.1506436	Alacant/Alicante
el Ràfol d'Almúnia	670	31.2245695	Alacant/Alicante
Sanet y Negrais	702	31.377169	Alacant/Alicante
Benimell	415	31.6522884	Alacant/Alicante
Margarida	47	31.6770071	Alacant/Alicante
Penella	37	31.815858	Alacant/Alicante
Benitola	45	32.0593148	Alacant/Alicante
Almudaina	117	32.0642908	Alacant/Alicante
Catamarruc	37	32.1027167	Alacant/Alicante
Benlifaquí	35	32.1767746	Alacant/Alicante
Benissiva	69	32.2328093	Alacant/Alicante
Benlall	138	32.3954707	Alacant/Alicante
Benlarbelg	2227	32.3999646	Alacant/Alicante
Sant Joan d'Alacant	24363	32.4372391	Alacant/Alicante
Mutxamel	25679	32.4733183	Alacant/Alicante
Benlrama	82	32.777056	Alacant/Alicante
La Carroja	19	32.9441612	Alacant/Alicante
Benillup	101	32.9838826	Alacant/Alicante
Jesús Pobre	783	33.1551989	Alacant/Alicante
Pego	10240	33.1752897	Alacant/Alicante
Liombal	3	33.1866165	Alacant/Alicante
Ondara	7080	33.448557	Alacant/Alicante
Planes	574	33.5636914	Alacant/Alicante
Alpatró	165	33.5702401	Alacant/Alicante
la Santa Faç	698	33.589964	Alacant/Alicante
Monnegre-Cabeço d'Or	266	33.6522893	Alacant/Alicante
Benissill	36	33.776689	Alacant/Alicante
l'Alzúbia	512	33.950541	Alacant/Alicante
Poble Nou de Sant Rafel	89	33.9530234	Alacant/Alicante
Xixona/Uljona	6861	34.4895318	Alacant/Alicante
Alqueries de Benifloret	294	34.9154397	Alacant/Alicante
el Verger	4841	34.9197445	Alacant/Alicante
La Pedrera	2030	35.0655196	Alacant/Alicante
la Xara	1807	35.1197601	Alacant/Alicante
els Algars	335	35.2518578	Alacant/Alicante
Benlmarfull	397	35.4671096	Alacant/Alicante
Mira-rosa	2028	35.5879855	Alacant/Alicante
Mirafior	290	35.8267815	Alacant/Alicante

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/07/2023 a las 17:27 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador> use el código de verificación 948443A3

Ayuntamiento de Benidorm, Plaza de SS.MM. Los Reyes de España, 1 - 03501 Benidorm (ALICANTE)
Tlf: 96 681 54 00 - Fax: 96 686 39 44

Estación de ferrocarril	Estación de Altea	8.823
Puerto de mar	Puerto de El Portet de L'Olla	11.574399999999999
Puerto de mar	Puerto de Villajoyosa	13.1685
Estación de ferrocarril	Estación de Creueta	15.8124
Puerto de mar	Puerto de La Galera	18.210900000000002
Puerto de mar	Puerto de Marina Greenwich	19.6437

Cálculo del Coeficiente U2

Fórmula	Distancia d (km)	Coeficiente U2
$U2 = 1,6 - 0,01 * d$	3,5781	1,564219

Tablas Coeficiente U3

Cuando el suelo rural a valorar este ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico

Variable p: coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística. Estos entornos son los espacios incluidos en la Red Natura 2000. Que se componen de ENP (Espacios Naturales Protegidos), LIC (Lugares propuestos de Importancia Comunitaria) y ZEPA (Zonas de Especial Protección para las Aves) obtenidos a través de la Cartografía oficial que ofrece el MITECO (Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico). Espacios Naturales Protegidos, Paisajes de relevancia regional, recursos paisajísticos, zonas de protección. Esta variable p esta comprendida entre unos valores de 0 y 2.

Variable t: coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades. Se aplicará únicamente cuando acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Esta variable t esta comprendida entre unos valores de 0 y 7, siendo el valor mayor cuando mayor sea tal influencia. Esta Cartografía de Planeamiento Urbanístico es obtenida de forma individual en cada Comunidad Autónoma en su respectiva plataforma oficial. Por ejemplo, para la Comunidad Valenciana es obtenida en la plataforma de TerraMit.

Este coeficiente se calcula a partir de la intersección de la geometría del polígono de la parcela y de la Cartografía nombrada anteriormente, donde se tendrá en consideración para su cálculo. En el caso de no resultar de aplicación, este coeficiente U3 tendrá un valor de 1

Cartografía: Red Natura 2000: LIC, ZEPA y ENP obtenidas en el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO). Planeamiento Urbanístico obtenido para cada comunidad autónoma en su respectiva plataforma oficial

$$U3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$$

Parámetro p

ENP (Espacios Naturales Protegidos)

Valor	Código	Nombre	Figura	CCAA	Año
0.0					

LIC (Lugares propuestos de Importancia Comunitaria)

Valor	Código	Nombre	CCAA
0.0			

ZEPA (Zonas de Especial Protección para las Aves)

Valor	Código	Nombre	CCAA
0.0			

Cuevas

Valor	Nombre	Municipio	Comarca	Provincia
0.0				

Espacios Naturales Protegidos

Valor	Tipo elemento	Provincia	Municipio	Texto
0.0				

Sol forestal

Valor	Forestal	Provincia
0.0		

Recursos paisajísticos

Valor	Tipo elemento	Provincia	Municipio	Tipología	Texto
0.0					

Áreas de protección

Valor	Protección
0.0	

Paisajes relevancia regional

Valor	Código	Nombre	Conjunto
0.0			

Clasificación del suelo planeamiento Urbanístico según calidad ambiental o paisajística

Valor	Descripción	Contenido	Info Extra	Municipio	CCAA
0.0					

Parámetro t: Clasificación del suelo planeamiento Urbanístico según el régimen de usos y actividades

Valor	Descripción	Contenido	Info Extra	Municipio	CCAA
0.0					

Cálculo del Coeficiente U3

Fórmula	Parámetro p	Parámetro t	Coeficiente U3
$U3 = 1,1 + 0,1 * (p + t)$	0,0	0,0	1,0

Resultados del cálculo: FL = U1 * U2 * U3

Referencia Catastral	Coeficiente U1	Coeficiente U2	Coeficiente U3	Factor Localización
1803806YH5710S0001TW	1,3589993333333332	1,564219	1,0	2,125772578187333

Para cualquier duda, aclaración o funcionalidad del geoportal no dudes en ponerte en contacto con nosotros. Nuestro equipo pluridisciplinario te responderá lo antes posible.

El uso de este informe para cualquier fin es bajo la propia responsabilidad de la persona que lo vaya a utilizar, eximiendo al equipo responsable de la UPV de cualquier responsabilidad de este. Conlleva a la aceptación de la política de privacidad y condiciones de uso de la plataforma Geovaloración

Contacto: geovaloracion@upv.es

Copyright © 2022 Geovaloración - Universidad Politécnica de Valencia

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 31/07/2023 a las 17:27 por 04169605G PEDRO SORIA (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.inba.es/validador/informe.html?c=04169605G&R=A78029774>

