

14-4-21

ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN VIGOR

APORTANDO EL 10% DE LICITAC.
ESTABA EXENTO.

- C/ ALTA, EDIFICIO CABILDO

(14-Abril-2021)

	Tipo	Denominación	Sup. Construida m²	Coefic. R	Porc. Obra %	Porc. Parte Ejecutada OGN %	Coste Const. Euros/m²	Rep. Solar Euros/m²	CRN Unit. Euros/m²	Coefic. K	V.Unitario Mercado Comparación Euros/m²	Valor Mercado Comparación Euros
1	VIV - VIVIENDAS	VIVIENDAS 80	6.513,30	1,0000	0,00	20,00	780,00	450,86	1.405,26	1,2453	1.750,00	11.398.275,00
2	GBR - GARAJES	GARAJES 145	4.350,00	1,0000	0,00	20,00	350,00	179,45	608,45	1,3192	800,00	3.480.000,00
3	GBR - TRASTEROS	TRASTEROS 80	560,00	1,0000	0,00	20,00	350,00	44,10	471,10	1,1070	550,00	308.000,00
4	EDC - LOCALES	LOCALES 4	503,10	1,0000	0,00	20,00	350,00	480,79	907,79	1,3770	1.250,00	626.875,00

Recalcular

Resumen de testigos

Valor del Suelo **4.002.012,83** Euros
 C. Const. y Acab. Polivalentes **6.974.959,00** Euros
 Otros Gastos Necesarios **1.534.490,39** Euros

V.Suelo Actual **4.002.012,83** Euros
 Coste Const. Actual **0,00** Euros
 Parte Ejecutada de OGN **308.898,20** Euros
 Coste Reposición Actual **4.308.910,83** Euros

Infraestructuras Pend. **0,00** Euro
 Coste Const. Pendiente **6.974.959,00** Euro
 O.G.N. Pendiente **1.227.592,78** Euro
 Coste Reposición Pend. **6.202.561,78** Euro

Coste Reposición Bruto **12.511.462,61** Euros

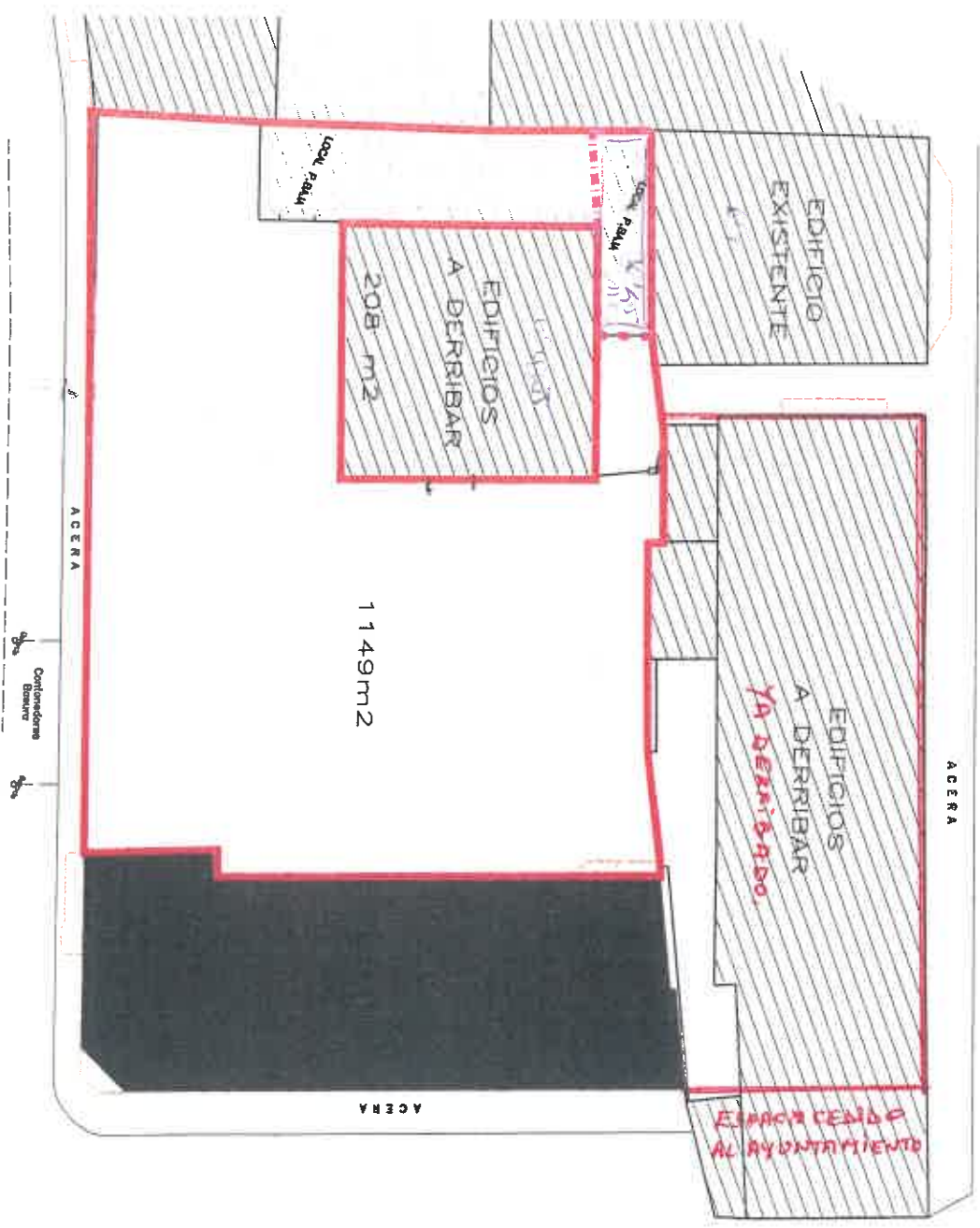
% Obra **0,00** %
 % Inversión Realizada **34,44** %
 % de C.C. + O.G.N. **3,61** %

VALOR DE MERCADO: 15.815.150,00 €

Resultado económico con aportación al Ayuntamiento del 10% de edificabilidad.

RESULTADO : 3.303.687,39 €

2.131,29



5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Apertura y continuidad de viario.
2. Ordenación de edificación en parcelas resultantes.

6. ORDENACION

La establecida directamente en la ficha gráfica.

7. PARAMETROS, GESTION Y PROGRAMACION

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar 1 m²/m² a la totalidad del ámbito, estimada en 2.578 m².
2. Ordenanza subsidiaria: A1A, salvo en lo referente a índice de edificabilidad, y espacios libres interiores.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en edificación abierta.
5. Unidad de ejecución: constituye una única unidad de ejecución
6. Sistema de actuación: compensación. El cambio de sistema de actuación realizada conforme al trámite del artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística, no supondrá modificación del Plan General.
7. Programación: equidistribución; primer cuatrienio; urbanización; segundo cuatrienio

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

No tiene



1. DENOMINACION Y TIPO

Paña la Achicoria; 2, reordenación.

2. LOCALIZACION Y AMBITO

Situada al sur de la calle Alta, entre ésta y las instalaciones ferroviarias de RENFE. Su ámbito es el grafado con la sigla 99.2 en el plano de clasificación, calificación y ordenación

3. ORIGEN Y JUSTIFICACION

Parte de una manzana afectada por viario para mejor integración de la trama urbana que configuren las calles Alta y Duque de Ahumada junto con sus transversales.

El número máximo de plantas será de siete y la rasante

4: SUPERFICIE no a más de 10 metros el vano interno de nueva apertura

Según medición cartográfica: 6.944 m². Prevalecerá, no obstante, la medición que resulte de replanteo, transcripción topográfica o planos de mayor de escala.

5. OBJETIVOS Y CRITERIOS

1. Conectar mediante transversales las calles Alta y Duque de Ahumada.
2. Eliminar la edificación afectada por viario.

6. ORDENACION

1. La establecida en la presente ficha y la que, con carácter complementario y subsidiario, resulta de la ordenanza específica a que se hace referencia.

7. PARAMETROS, GESTION Y PROGRAMACION

1. Edificabilidad materializable: la resultante de aplicar la ordenanza M1 y M2 para las áreas de movimiento al este y al oeste, respectivamente, para siete plantas de altura, estimada en un total de 7.796 m² según el siguiente desglose:

• M1A: 849 x 7 x 0,90	=
• M2A: 380 x 7 x 0,92	=
TOTAL	7.796 m²

2. Ordenanza subsidiaria: M1A, al este y M2A, al oeste.
3. Área de reparto: constituye de por sí una única área de reparto.
4. Uso y tipología característicos: residencial en manzana alineada
5. Unidad de ejecución: constituye de por sí una única unidad de ejecución. Podrá, no obstante, subdividirse en dos con las condiciones siguientes:
 - La primera a gestionar incluirá la parcela correspondiente a la edificación que afecta al viario perpendicular a la calle Alta por el este.
 - Cada una de las unidades comprenderá la totalidad de la edificación situada a uno u otro lado del viario interno.
6. Sistema de actuación: compensación

7. Programación:

- Cesión y equidistribución: primer cuatrienio
- Edificación: tres años desde la equidistribución.

8. OBSERVACIONES Y CONDICIONANTES

1. El viario interno, transversal a la calle Alta por el oeste, será de titularidad privada y uso público, soportará tráfico exclusivamente peatonal y será ocupable bajo rasante por aparcamiento privado.
2. El acceso a los aparcamientos que se prevean se realizarán desde la calle Duque de Ahumada y el tráfico de entrada y salida a los mismos no incidirá, en ningún punto, sobre el viario interno.
3. El número máximo de plantas será de siete y la rasante de edificación tendrá como referencia el viario interno de nueva apertura.
4. La rasante del viario interno de nueva apertura será continua uniendo las rasantes correspondientes a las calles Alta y Duque de Ahumada, sin que sean admisibles quiebros en la misma, salvo acuerdos, escaleras u otras alteraciones que modifiquen el plano del viario.

AREA ESPECIFICA 100

1. DENOMINACION Y TIPO

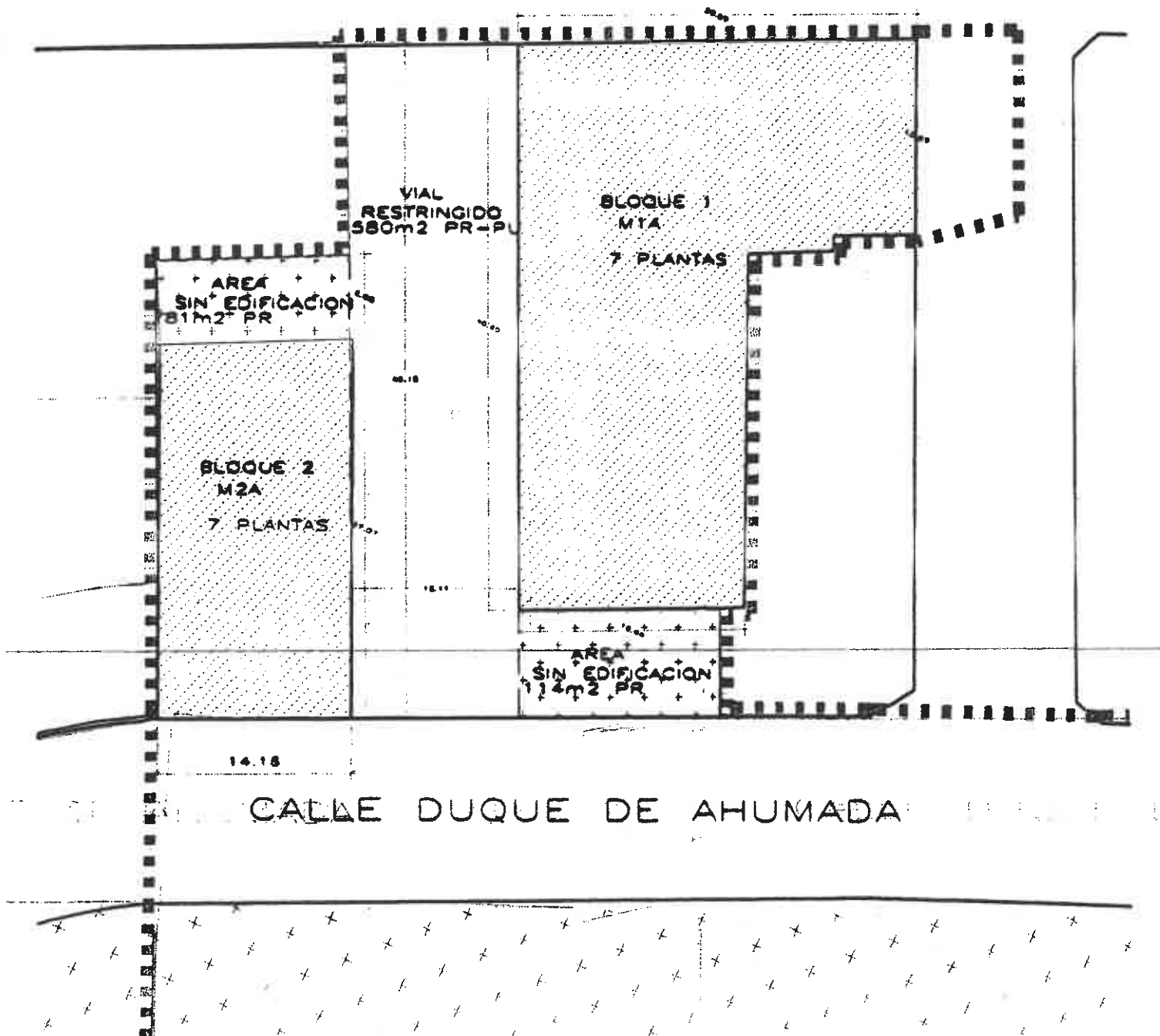
PLAN GENERAL 97

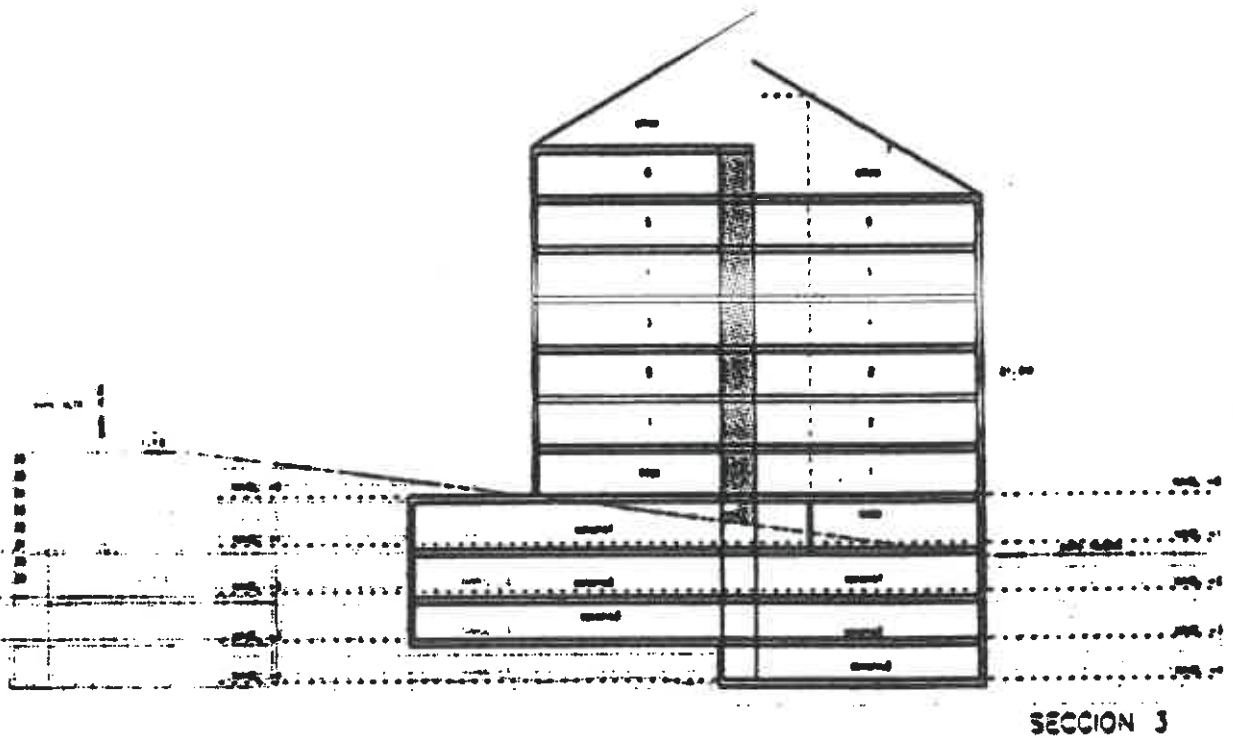
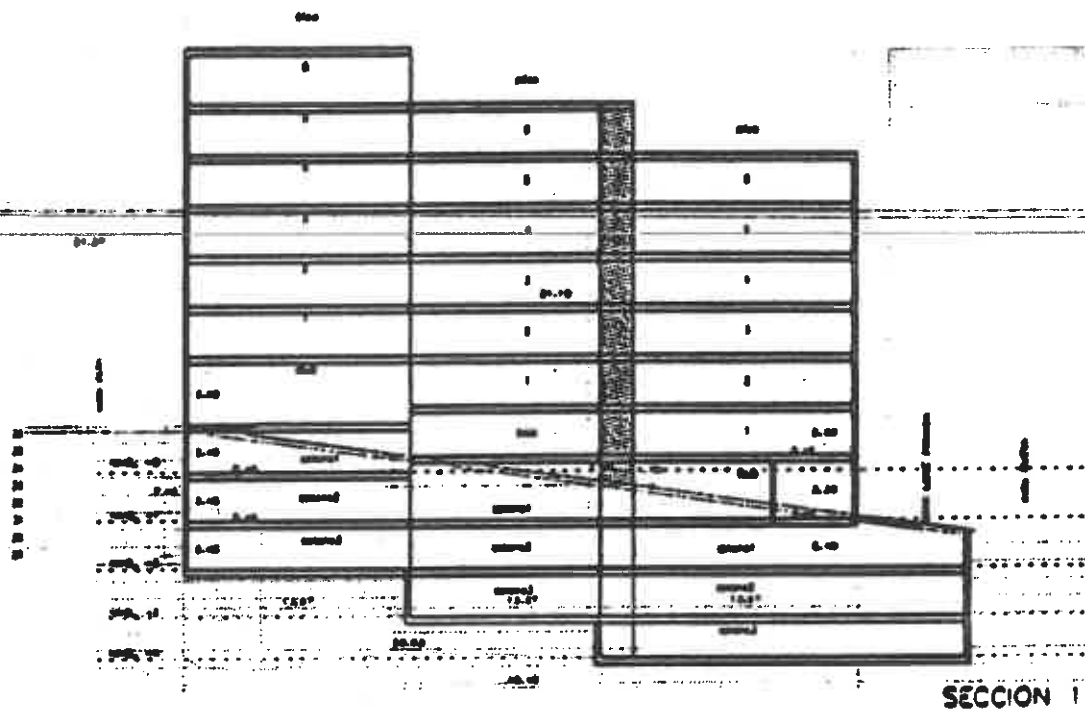
AREA ESPECIFICA 99.2 PEÑA ACHICORIA

EDIFICABILIDAD
M1A: $849 \times 7 \times 0.90 = 5348,7\text{m}^2$
M2A: $380 \times 7 \times 0.92 = 2447,2\text{m}^2$
TOTAL = $7795,9\text{m}^2$

SISTEMA DE ACTUACIÓN
COMPENSACION

C ALTA



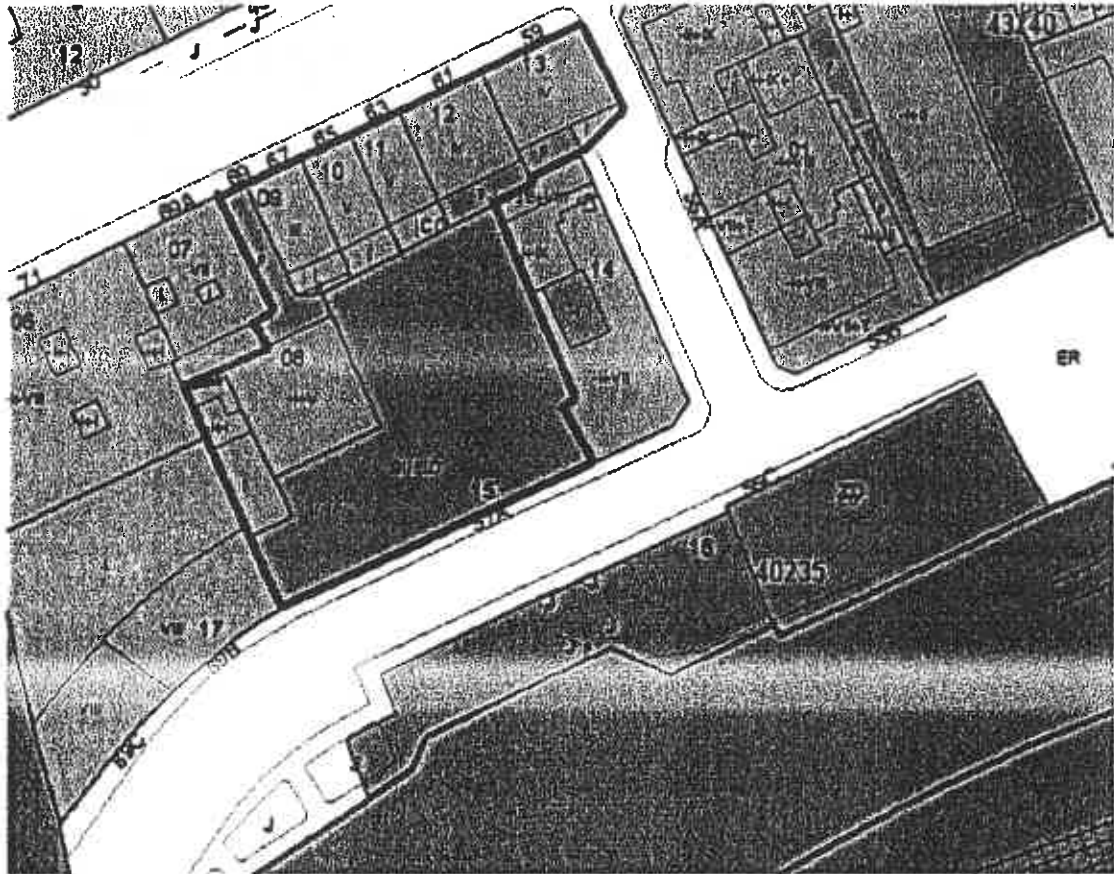


INFORME URBANÍSTICO PARCELA EN SANTANDER C/ALTA

Ámbito y delimitación

El ámbito objeto de este informe se corresponde con las parcelas de la C/ alta correspondientes a los nº 59,61,63,65,69 int y 57º.

Ámbito y delimitación.



Según levantamiento topográfico efectuado la superficie es de 2048 m². Tiene frente al Norte a la C/alta, al Sur a la calle Duque de Ahumada y parque del agua. El resto de los lindes son fincas privadas.

Las dimensiones aproximadas son de 48m de fondo x 42 m de ancho.

Existe un desnivel de aproximadamente 6m entre la c/alta y la c/Duque de ahumada.

Situación urbanística inicial del terreno.

Son de aplicación las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Santander (BOG 21-04-97). En el ámbito se corresponde con el Área específica 99.2. Se aporta ficha con la ordenación. La edificabilidad asignada es de 7.796,00m². La superficie construida bajo rasante se estima en 3280m².

Situación urbanística inicial del terreno.**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE SANTANDER**

En diciembre de 2006 el ayuntamiento aprobó inicialmente el documento de revisión del Plan General de Santander y se sometió el documento a exposición pública. Este ámbito se recogió en el documento como un suelo urbano consolidado, con ordenanza MANZANA ALINEADA INTENSIVA (M2). En el frente a la c/Alta la altura es de 7 plantas y en el frente sur, c/Duque de ahumada de 8 plantas. Esto mejoraba sensiblemente la edificabilidad, que se estimaba en 10.940,00m².

En Marzo de 2008, se aprueba un nuevo Documento de aprobación inicial, en el que se restablece el Área específica del Plan del 97, volviendo a una edificabilidad de 7.796,00m². Se presenta alegación, para restituir la situación a la de la anterior aprobación inicial.

Está en redacción la 3ª APROBACION INICIAL, prevista para Marzo de 2008, que conteste a las alegaciones. Según últimas reuniones, el resultado de esta nueva aprobación será urbano consolidado, sin área específica, con unas zonas de espacio libre privado que nos lleve a una edificabilidad max. de 10.940,00m².

La ordenanza M2, establece un fondo máximo de 21m, dejando libres 4m de patio al eje de manzana. Permite la ocupación del patio en planta baja y bajo rasante.

El uso comercial está permitido en situación tercera, es decir en planta baja, bien solo en dicha planta, bien incorporando planta inmediata superior y/o plantas bajo rasante.



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Sede Electrónica del Catastro

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de SANTANDER Provincia de CANTABRIA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
4023515VP3142C0001DY

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

CL CONCEPCION ARENAL 2[A] Suelo
39008 SANTANDER [CANTABRIA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Suelos sin edificar, obras de urbanización y jardinería

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

--

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

CL CONCEPCION ARENAL 2[A]
SANTANDER [CANTABRIA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)

0

SUPERFICIE SUELO (m²)

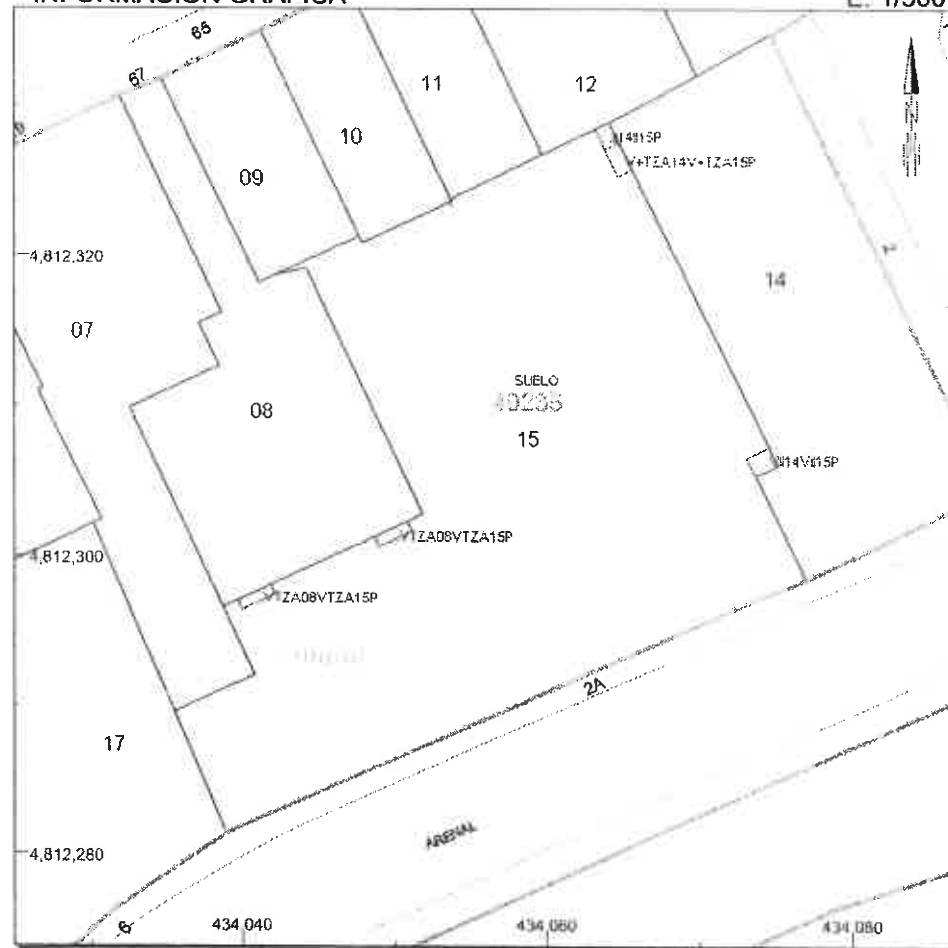
975

TIPO DE FINCA

Suelo sin edificar

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

434.080 Coordenadas UTM, en metros.
--- Límite de Manzana
--- Límite de Parcela
--- Límite de Construcciones
--- Mobiliario y aceras
--- Límite zona verde
--- Hidrografía

Martes , 18 de Enero de 2011

El 17 de Setiembre de 2012 es aprobado el P.G.O.U. que desde el inicio 66 meses antes, ha sido periódicamente noticia de prensa anunciando su aprobación y señalando fechas aproximadas, lo que mediatizaba la decisión de espera.

A partir de la aprobación se pretende el desarrollo del proyecto pero la financiación es imposible. Es implanteable un proyecto de construcción a un banco. La crisis bancaria ha proscrito la construcción.

Se decide ofertar el terreno a empresas de gran volumen o con tesorería suficiente.

Este periodo de ofertas y negociaciones, es de gran actividad durante más de 5 años.

Reuniones permanentes en Santander, dossieres, documentación, proyectos y enfoques, acaparan toda la actividad con varias decenas de negociaciones en Santander, Bilbao, Madrid principalmente.

Algunas negociaciones consumieron bastante tiempo, con resultado fallido, llegando dos veces a tener en la notaría, redactadas las escrituras y documentos con resultado negativo, al final.

11.- VALOR DE TASACIÓN

VALOR DE TASACIÓN

4.500.000,00 Euros

El Valor de Tasación corresponde al Valor Residual

LA FINALIDAD DE LA TASACIÓN es el Asesoramiento ante una posible transmisión del inmueble.

EL VALOR DE TASACIÓN QUEDA CONDICIONADO A:

La agrupación de las fincas registrales valoradas o, en su caso, a la vinculación de las mismas por cualquier negocio jurídico admitido en derecho, de forma que se garantice, para el supuesto de enajenación (voluntaria o forzosa) de las fincas valoradas, la imposibilidad de que las mismas se enajenen de forma independiente -Que los inmuebles queden libres de inquilinos y/u ocupantes o documento protocolizado notarialmente del acuerdo de las condiciones pactadas para el desalojo del inmueble ocupado. Teniéndose en cuenta los contratos de permuta, sus cláusulas y desalojos de las viviendas C/ Alta 59 1º Este (FR 48500), C/ Alta 69 2º Izda (FR 55974) y C/ Alta 69 4º Izda (FR 63880), que suman un importe total de 606.263,00 €, incluyendo las penalizaciones.

ADVERTENCIAS:

Para las fincas : 28170 , 8108 , 66243 , 55972 , 55976 , 71484 , 70066 , 55974 y 63880 existen discrepancias entre la superficie comprobada del inmueble y la registral y/o catastral.
 Para determinar la clase de suelo y el aprovechamiento urbanístico, se ha consultado la Documentación del planeamiento. Se recomienda solicitar cédula urbanística o certificado del Ayuntamiento.
 El valor de tasación corresponde al conjunto de fincas funcionando como una unidad
 - Importante ver apartado observaciones.

El valor de mercado se encuentra en una banda comprendida entre 4.250.000,00 Euros y 4.750.000,00 Euros . La elección del precio para la transacción depende de las circunstancias del comprador y del vendedor y en función de ellas deberá fijarse el precio entre los límites anteriores.

Este informe consta de 36 páginas numeradas de la 1 a la 36

ESTE INFORME NO TIENE VALIDEZ, SI NO VA ACOMPAÑADO DEL CERTIFICADO RESUMEN Y/O CARECE DEL SELLO DE TINSA.

Ver Observaciones	Tasador:	JESUS ANGEL PEREZ DE LA TORRE CALVO		
	Titulación:	ARQUITECTO TECNICO		
	Fecha Visita al inmueble:	23-05-2017		
	Fecha Emisión del informe:	17-07-2017	Fecha de caducidad del informe	16-01-2018

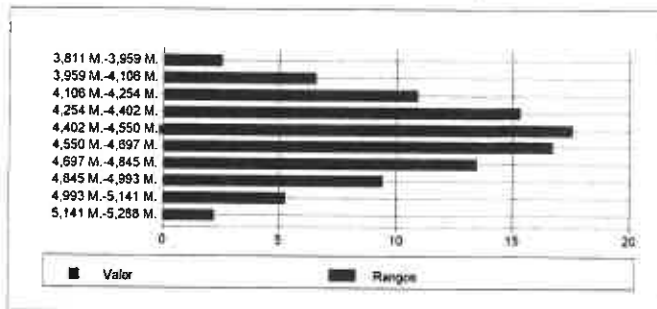
ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media:	4.528.915,24 Euros	
Extremos Absolutos:	3.810.758,77 Euros y	5.288.469,01 Euros
Extremos-90% casos:	4.008.765,08 Euros y	5.064.781,82 Euros
Extremos-50% casos:	4.302.467,98 Euros y	4.752.516,10 Euros

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (Millones de Euros)

Desde	3,811 M. hasta	3,959 M.	2,54 %
Desde	3,959 M. hasta	4,106 M.	6,56 %
Desde	4,106 M. hasta	4,254 M.	10,90 %
Desde	4,254 M. hasta	4,402 M.	15,34 %
Desde	4,402 M. hasta	4,550 M.	17,57 %
Desde	4,550 M. hasta	4,697 M.	16,72 %
Desde	4,697 M. hasta	4,845 M.	13,44 %
Desde	4,845 M. hasta	4,993 M.	9,42 %
Desde	4,993 M. hasta	5,141 M.	5,29 %
Desde	5,141 M. hasta	5,288 M.	2,22 %



Los datos para la aplicación del método del valor residual están referidos a euros constantes de la fecha de la valoración.

Valor del terreno suponiendo que NO se recompran las cesiones obligatorias al Ayuntamiento.

Los datos a introducir en el MVR están referidos a "Edificabilidad (m²e)"

Tasa anualizada homogénea con financiación 19,15

Tasa anualizada homogénea sin financiación 15,08

VALOR TOTAL DEL TERRENO 4.520.000,00 Euros

(Teniendo en cuenta que no se han producido los gastos de urbanización y gestión pendientes)

Los precios máximos para el valor total del terreno en función de las distintas hipótesis establecidas anteriormente, oscilan entre 4.008.765,08 Euros y 5.064.781,82 Euros. Estos precios corresponden al precio máximo que se podría pagar por el suelo y que permitiría obtener un beneficio medio anual entre 19,00 % y 21,00 %. Las circunstancias del mercado pueden hacer que los valores de mercado del suelo queden fuera de estos dos límites.

NIVEL: 1

Aprovechamiento Urbanístico: 7.796,00 m²

Aprovechamiento Susceptible de Apropiación: 7.796,00 m²

Precios referidos a: Repercusión

Valor Unitario de Mercado: 579,78 Euros/m²

(Teniendo en cuenta que no se han producido los gastos de urbanización y gestión pendientes)

Valor Unitario de Tasación: 579,78 Euros/m²

Costes de Demolición: 20.000,00 Euros

Valor de Tasación: 4.500.000,00 Euros

VALORES Y COSTES CALCULADOS:

Valor Residual **4.500.000,00 Euros**

FLUJOS DE CAJA (euros)

M	Cobros directos del promotor al comprador	Crédito	Total Ingresos	Gestión urbanística y obras de infraestruct.	OGN	Construcc.	Intereses	Total Gastos	F.C.	F.C.A.
0	0,00	0,00	0,00	608.535,73	0,00	0,00	0,00	5.128.535,73	-5.128.535,73	-5.128.535,73

RESUMEN DE APROVECHAMIENTOS O EDIFICABILIDADES

Uso	Unidades (nº)	Superficie (m²)
Residencial (viviendas protegidas)	0	0,00
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	90	7.237,00
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	0,00
Oficinas	0	0,00
Locales comerciales	4	559,00
Uso industrial	0	0,00
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	0,00
Plazas de garaje	163	4.890,00
Trasteros	90	600,00
Otros usos	0	0,00
Zona verde e instalaciones deportivas	0	0,00
Dotacional	0	0,00
TOTAL	347	13.286,00

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 09/08/2017 a las 12:18 por Enrique Gutiérrez Junquera. Para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación 2EFNR5NM4

- C/ ALTA, EDIFICIO CABILDO

(FEB/2021)

HIPOTESIS -10% aprovechamiento municipal.

ANALISIS DE SENSIBILIDAD

Una vez calculadas 945 combinaciones de valores distintos de precios de venta, plazos y condiciones de pago, plazos de cobro y beneficio medio anual dentro de los límites anteriores, se obtienen los siguientes resultados:

Media	4.017.066,12 Euros		
Extremos absolutos	3.407.910,96 Euros	y	4.658.646,23 Euros
Extremos-90% casos	3.577.559,32 Euros	y	4.466.829,42 Euros
Extremos-50% casos	3.824.348,42 Euros	y	4.207.869,12 Euros
Tasa homog. con financiación	21,17423698		
Tasa homog. sin financiación	16,43105288		

La distribución de probabilidades por tramos iguales de valor es la siguiente (en millones de euros):			
De	a		%
	3,408	3,533	2,54
	3,533	3,658	6,35
	3,658	3,783	11,11
	3,783	3,908	15,98
	3,908	4,033	17,14
	4,033	4,158	17,25
	4,158	4,283	13,23
	4,283	4,409	9,21
	4,409	4,534	4,97
	4,534	4,659	2,22

Valor elegido del terreno

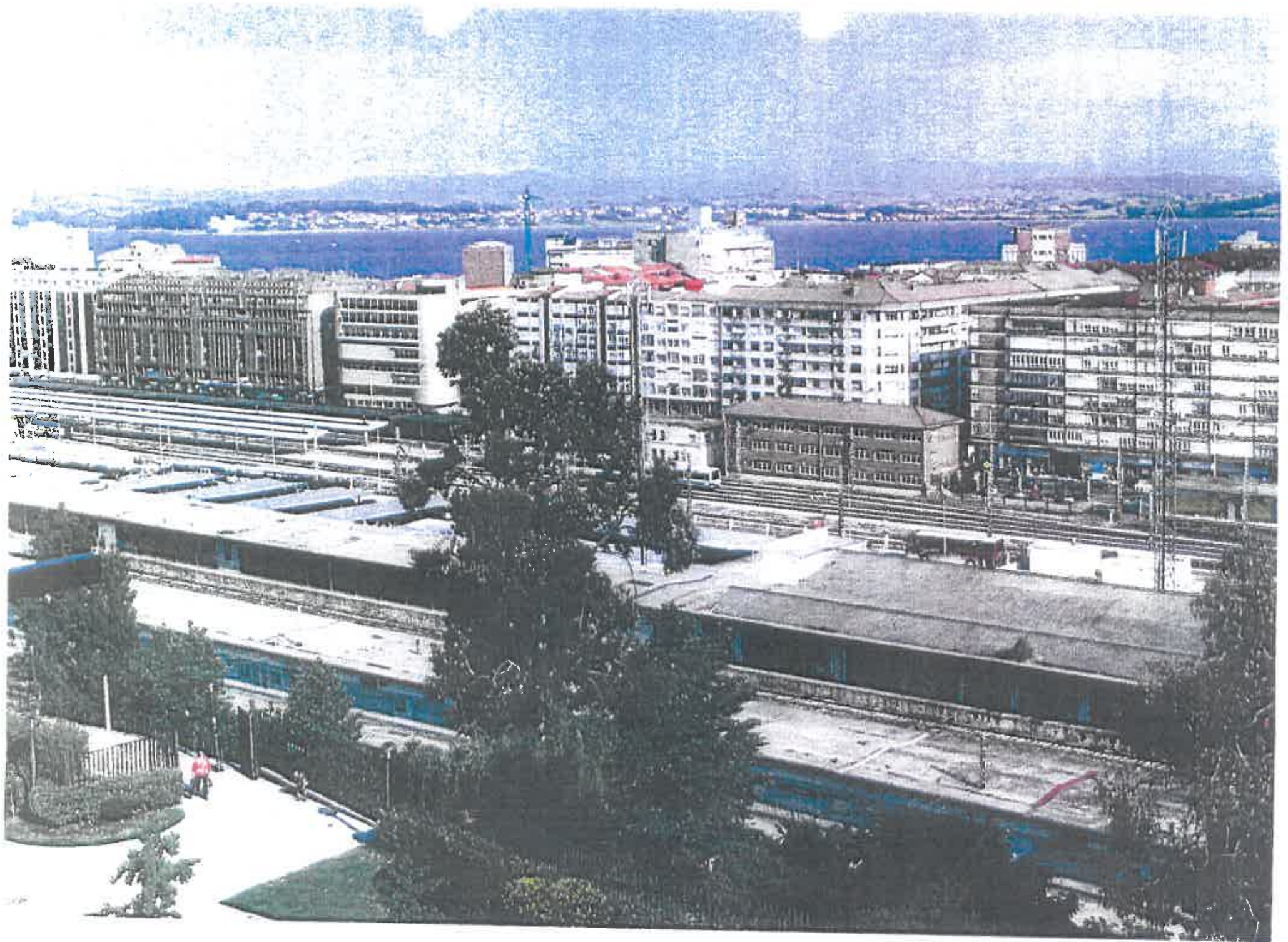
4.011.000,00 Euros Prima media nom.(Bº medio-DP) 18,84

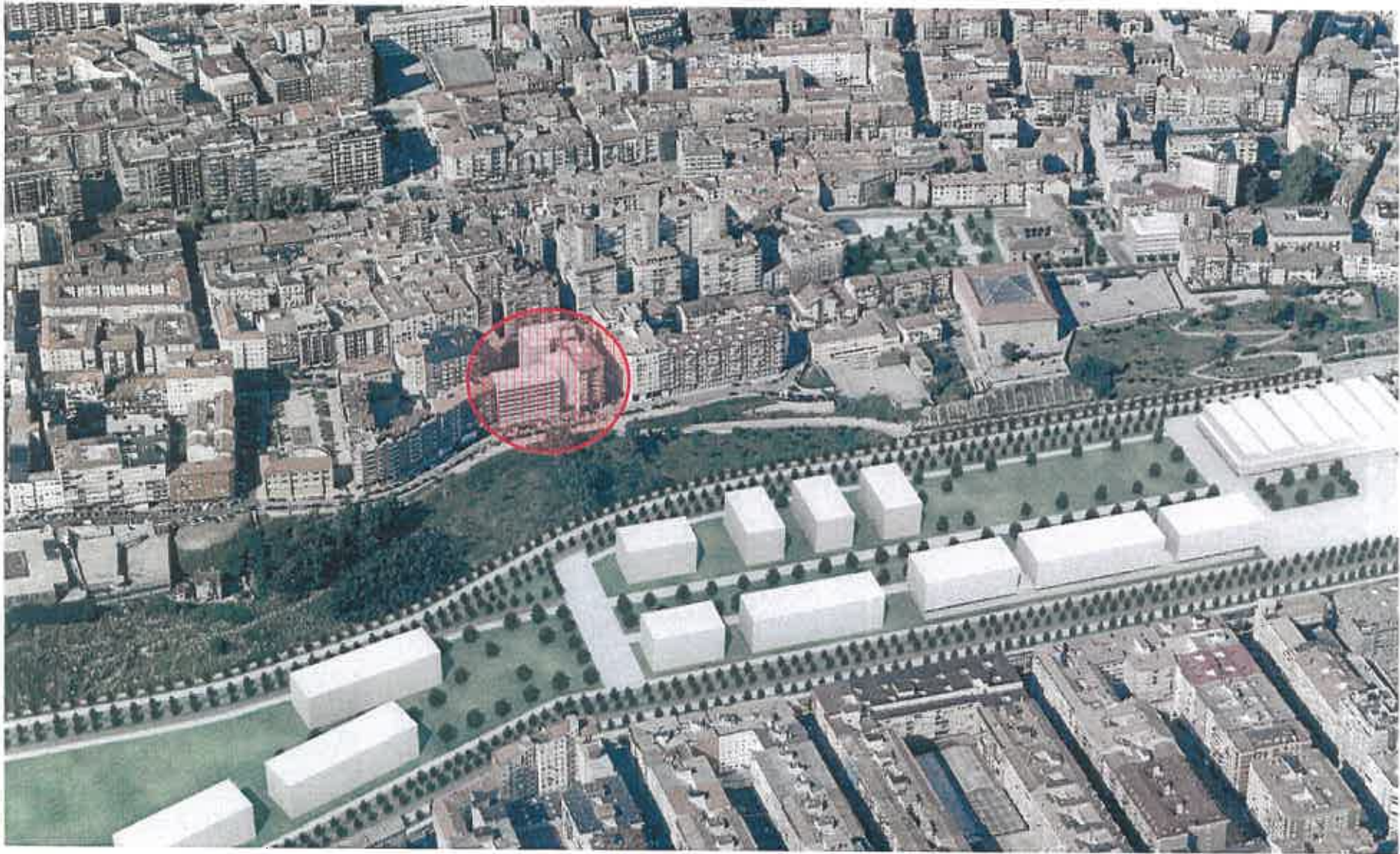
Crterios utilizados para la elección del valor del terreno

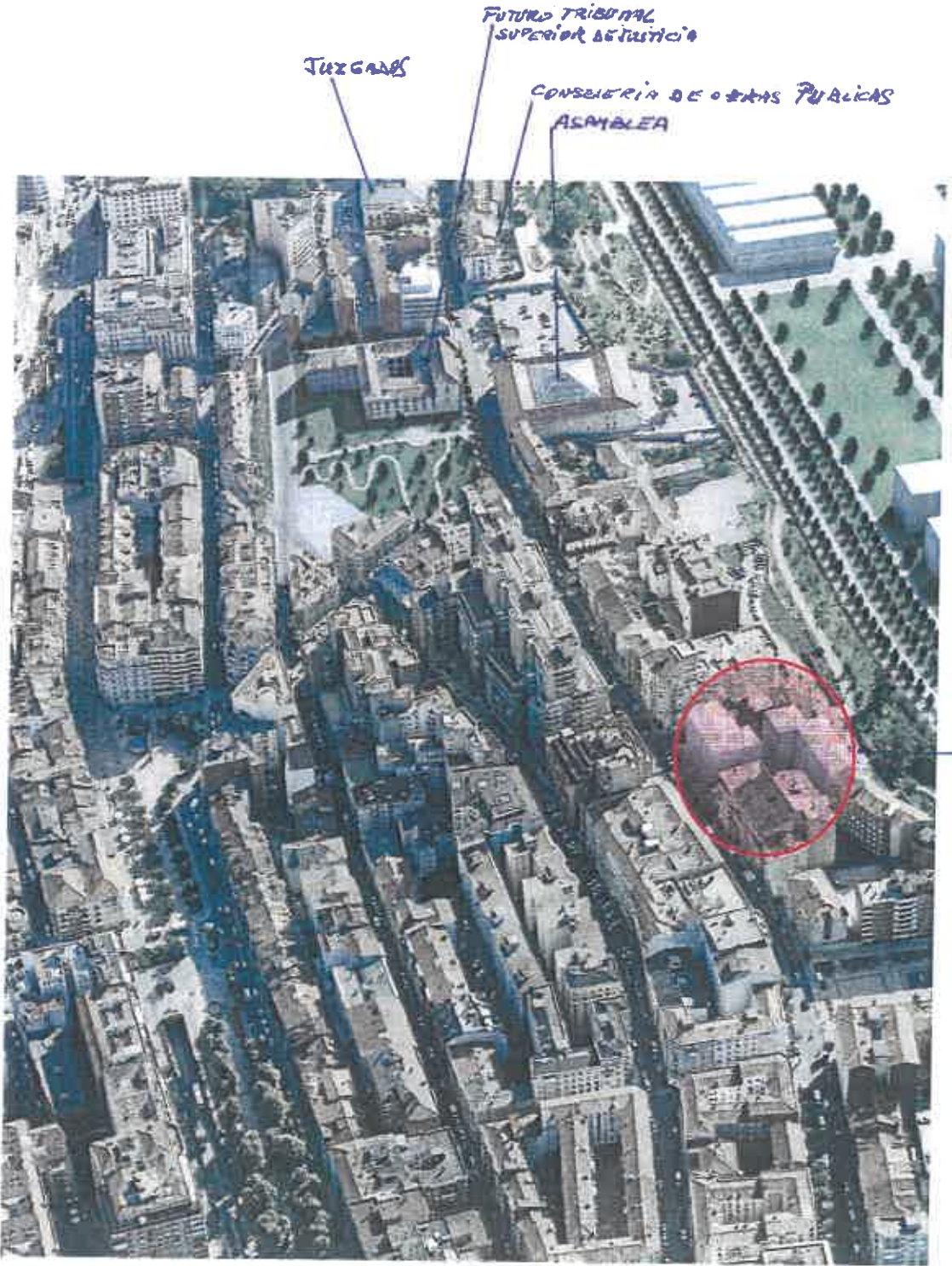
USO	Unidades	Superficie (m²)
Residencial (viviendas protegidas)	0	
Residencial (viviendas libres de primera residencia)	80	6.513,30
Residencial (viviendas libres de segunda residencia)	0	
Oficinas	0	
Locales comerciales	4	503,10
Uso industrial	0	
Uso hotelero (número de habitaciones)	0	
Plazas de garaje	145	4.350,00
Trasteros	80	560,00
Otros usos	0	
Zona verde e instalaciones deportivas	0	
Dotacional	0	
	309	11.926,40

CÁLCULO DE VALORES

Nivel	1		
Aprovechamiento Urbanístico		7.016,40 m²	
Aprovechamiento Susceptible de Apropiación			7.016,40 m²
Valores referidos a	Repercusión		
Valor Unitario obtenido		571,66Euros/m²	Valor unitario c
Costes de demolición		10.000,00Euros	
Valor de Tasación		4.001.000,00Euros	







JUZGADOS

FUTURO TRIBUNAL
SUPERIOR DE JUSTICIA

CONSERVIA DE OBRAS PUBLICAS
ASAMBLEA

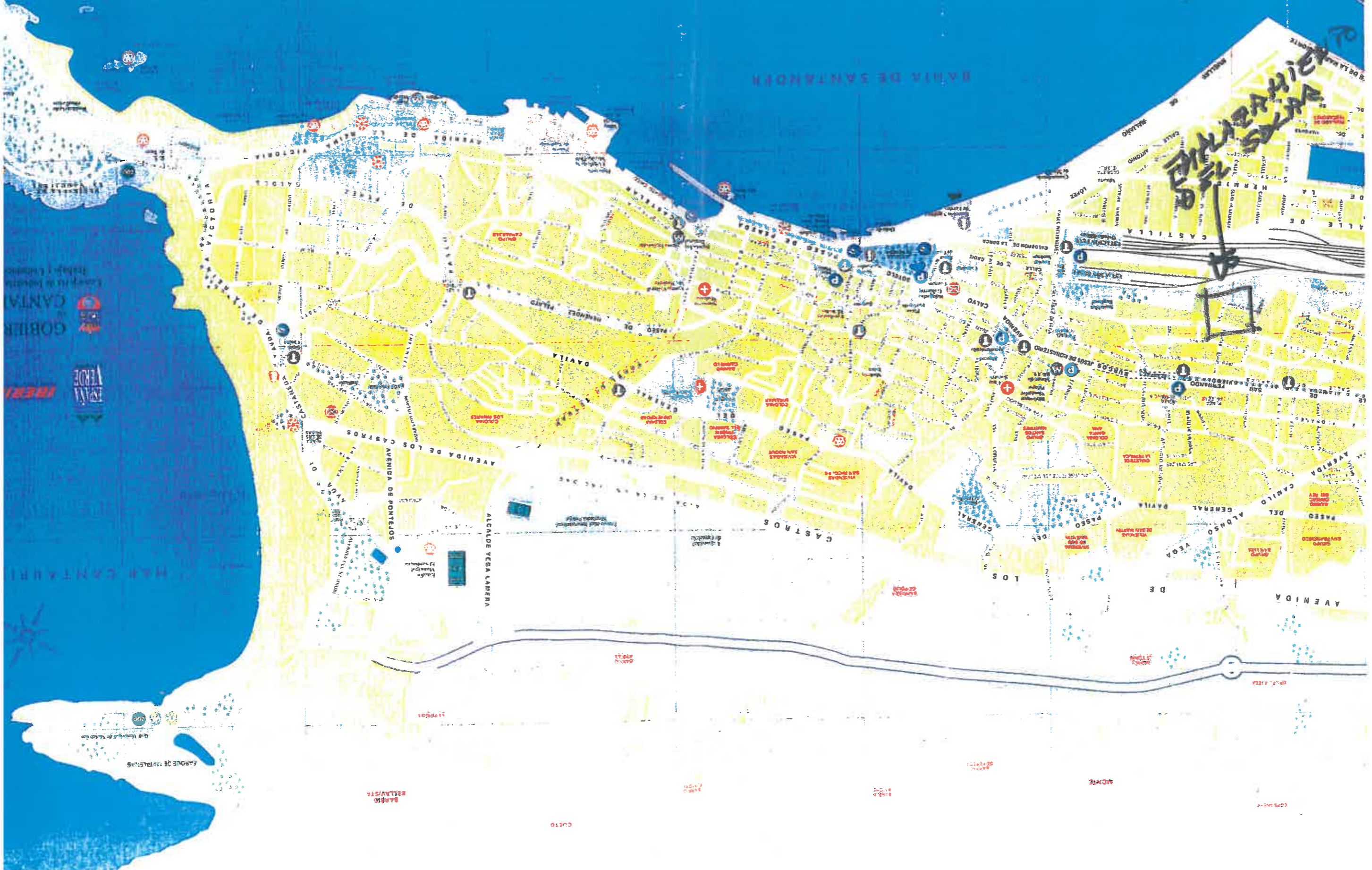
EMPALMADO

TABRRIA
ANDER

MAPA

BAHIA DE SANTANON

ERREKINEN
TABRRIA



GOBIERNO
CANTABRIA
IBERIA
VIAJE

MAR CONTARRI

PLAZA DE MARTINIS

BARRIO
BELLAVISTA

CUETO

ALBERGUE

ALBERGUE

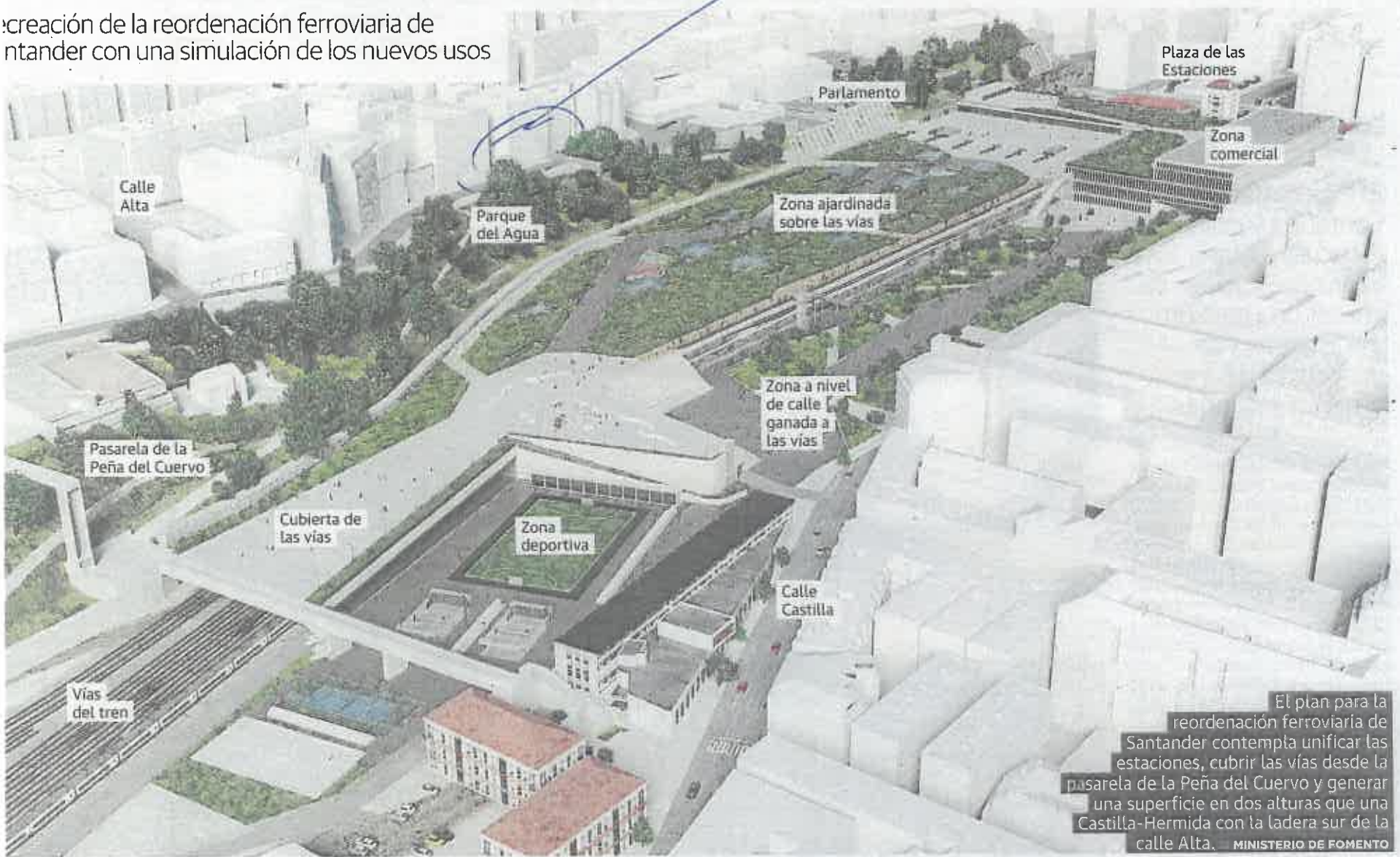
ALBERGUE

ALBERGUE

ALBERGUE

UBICACIÓN EDIFICIOS DEL PROYECTO

Creación de la reordenación ferroviaria de Santander con una simulación de los nuevos usos



El plan para la reordenación ferroviaria de Santander contempla unificar las estaciones, cubrir las vías desde la pasarela de la Peña del Cuervo y generar una superficie en dos alturas que una Castilla-Hermida con la ladera sur de la calle Alta. MINISTERIO DE FOMENTO

De la Serna dice que la redacción del plan para cubrir las vías arrancará en 6 meses



GRUPO ALCEDA*

Reordenación ferroviaria: Solo si se hace bien

