



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMSA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025



**AJUNTAMENT DE GUADASSUAR**

## ANEXO V

# INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR "LA GARROFERA"

SUI-PRI-I1

(GUADASSUAR)



Diciembre 2024



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

**01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 1 de 28



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

CONTENIDO

- 1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO ..... 3
  - 1.1. Criterios Generales ..... 3
- 2. MARCO NORMATIVO ..... 4
- 3. SISTEMÁTICA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ..... 5
  - 3.1. Actuaciones urbanas estudiadas ..... 5
- 4. SISTEMÁTICA DEL CÁLCULO ..... 6
  - 4.1. Gastos ..... 6
    - 4.1.1. Costes de Urbanización ..... 6
    - 4.1.2. Otras Cargas de Urbanización ..... 9
    - 4.1.3. Coste de Construcción de las Edificaciones ..... 11
  - 4.2. Ingresos por Valor en Venta del Producto Inmobiliario ..... 12
- 5. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA ..... 13
- 6. CONCLUSIONES INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA ..... 14
- 7. ANEXOS ..... 16
  - ANEXO I. Testigos Estudio de Mercado ..... 16





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMSA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025

## 1. INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL DOCUMENTO

La redacción del Plan de Reforma Interior tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del ámbito del suelo urbano “La Garrofera” SUI-PRI-I1, definido en el Plan General de Guadassuar.

El Informe de Viabilidad Económica se redacta como uno de los instrumentos de ordenación pormenorizada prevista en el vigente Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (Anexo XIII TRLOTUP)

La Memoria de Viabilidad Económica se redacta en base a la legislación expuesta en los apartados siguientes.

### 1.1. CRITERIOS GENERALES

Los estudios de viabilidad económica deben partir de la determinación de la totalidad de los costes de producción urbanizadora (gastos de urbanización, gastos generales, gastos financieros y beneficio empresarial) de la actuación concreta a analizar y de los ingresos potenciales de la actuación, es decir, el valor en venta de las parcelas urbanizadas resultantes, calculado en función de los valores de repercusión correspondientes a cada uno de los usos a implantar, determinados sobre la base de un riguroso estudio de mercado.

Los mecanismos de gestión de suelo que fundamentalmente se aplican a la actividad urbanística se ajustan a la equidistribución de beneficios y cargas de las actuaciones de urbanización o la expropiación a cargo de las administraciones. En general el planeamiento procura optar por la equidistribución en la que los costes de obtención de las dotaciones públicas y la participación en las plusvalías generadas por cada actuación corren a cargo de los propietarios del suelo incluidos en los ámbitos de actuación derivados o definidos por la aplicación del planeamiento general. Así las administraciones evitan destinar recursos a esta cuestión, permitiendo minimizar el riesgo económico en las cuentas públicas. El sistema de expropiación puede aplicarse en situaciones concretas en las que sea más adecuado conforme a las previsiones del Plan y su equilibrio.

En el caso del ámbito de suelo urbano “La Garrofera”, la obtención y desarrollo de suelo y dotaciones se realizará mediante equidistribución. Así, con la viabilidad económica del PRI “La Garrofera” que se estudia en este informe se trata de demostrar que esta actuación urbanística que se deriva del desarrollo del suelo es capaz de generar las plusvalías suficientes como para incentivar su desarrollo y ejecución y de este modo alcanzar sus objetivos.

Así, los costes e ingresos han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del informe. Por tanto, en su caso deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos, tales como mano de obra, materiales, gastos generales y otros conceptos computables.



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025

## 2. MARCO NORMATIVO

El marco normativo sobre el que basa la redacción de esta memoria es el siguiente:

- En el 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 el artículo 22 apartado 5 se recoge la necesidad de elaborar una memoria que asegure la viabilidad económica:

*“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación ....”*

El contenido de la memoria de Viabilidad Económica se indica, así mismo, en el anexo XIII del TRLOTUP.



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMSA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025

### 3. SISTEMÁTICA DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD

Para la estimación de las plusvalías, el método consistirá en estudiar los costes que supondrán el desarrollo y ejecución de las actuaciones y valorar si, una vez obtenido el producto inmobiliario previsto, su puesta en el mercado será capaz de soportar los gastos calculados y generar un beneficio aceptable a promotores.

#### 3.1. ACTUACIONES URBANAS ESTUDIADAS

Para valorar la viabilidad económica del Plan de Reforma Interior se estudia el desarrollo de la ordenación pormenorizada propuesta, cuyas magnitudes serán:

PRI-11					
ÁMBITO A					
	SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL		PORCENTAJE	EDIFICABILIDAD
MANZANAS	51.118,20 m <sup>2</sup> s		M.1.1		61.728,72 m <sup>2</sup> t
	26.551,80 m <sup>2</sup> s		M.1.2		32.063,11 m <sup>2</sup> t
	4.600,50 m <sup>2</sup> s		M.1.3		5.555,42 m <sup>2</sup> t
	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>82.270,50 m<sup>2</sup>s</b>		<b>64,994146%</b>	
<b>IEN</b>		<b>1,2076 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>EDIF. TOTAL</b>		<b>99.347,25 m<sup>2</sup>t</b>
CONSOLIDADO	40.216,90 m <sup>2</sup> s		M.1.1		
	0,00 m <sup>2</sup> s		M.1.2		
	0,00 m <sup>2</sup> s		M.1.3		
	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>40.216,90 m<sup>2</sup>s</b>		<b>31,771571%</b>	
EQUIPAMIENTOS	3.619,35 m <sup>2</sup> s		SQM-1.1		
	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>3.619,35 m<sup>2</sup>s</b>		<b>2,859306%</b>	
ZONAS VERDES	3.685,10 m <sup>2</sup> s		SVJ-1.1		
	1.437,45 m <sup>2</sup> s		SVJ-1.2		
	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>5.122,55 m<sup>2</sup>s</b>		<b>4,046843%</b>	
RED VIARIA	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>25.180,65 m<sup>2</sup>s</b>		<b>19,892852%</b>	
VIA PECUARIA	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>10.388,35 m<sup>2</sup>s</b>		<b>8,206853%</b>	
<b>TOTAL ÁMBITO A</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>126.581,40 m<sup>2</sup>s</b>			<b>EDIFICABILIDAD</b>
<b>99.347,25 m<sup>2</sup>t</b>					
ÁMBITO B					
	SUPERFICIE	SUPERFICIE TOTAL		PORCENTAJE	EDIFICABILIDAD
MANZANAS	24.659,10 m <sup>2</sup> s		M.1.4		29.777,55 m <sup>2</sup> t
	12.541,00 m <sup>2</sup> s		M.1.5		15.144,11 m <sup>2</sup> t
	36.846,25 m <sup>2</sup> s		M.1.6		44.494,37 m <sup>2</sup> t
	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>74.046,35 m<sup>2</sup>s</b>		<b>67,700944%</b>	
<b>IEN</b>		<b>1,2076 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>	<b>EDIF. TOTAL</b>		<b>89.416,03 m<sup>2</sup>t</b>
CONSOLIDADO	0,00 m <sup>2</sup> s		M.1.4		
	7.283,90 m <sup>2</sup> s		M.1.5		
	34.117,50 m <sup>2</sup> s		M.1.6		
	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>41.401,40 m<sup>2</sup>s</b>		<b>37,853505%</b>	
EQUIPAMIENTOS	3.837,40 m <sup>2</sup> s		SQM-1.2		
	567,80 m <sup>2</sup> s		SQM-1.3		
	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>4.405,20 m<sup>2</sup>s</b>		<b>4,027696%</b>	
ZONAS VERDES	4.427,30 m <sup>2</sup> s		SVJ-1.3		
	2.879,05 m <sup>2</sup> s		SVJ-1.4		
	3.162,00 m <sup>2</sup> s		SVA-1.1		
	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>10.468,35 m<sup>2</sup>s</b>		<b>9,571264%</b>	
RED VIARIA	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>20.452,80 m<sup>2</sup>s</b>		<b>18,700096%</b>	
VIA PECUARIA	<b>SUP. TOTAL</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>s</b>		<b>0,000000%</b>	
<b>TOTAL ÁMBITO B</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>109.372,70 m<sup>2</sup>s</b>			<b>EDIFICABILIDAD</b>
<b>89.416,03 m<sup>2</sup>t</b>					

En el presente Informe de Viabilidad no se van a establecer coeficientes de ponderación, al no distinguirse distintas tipologías en el Planeamiento. En la futura reparcelación se podrá establecer coeficientes de ponderación, en su caso.

El índice de Edificabilidad Bruto del Sector es 0,80 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, que aplicado sobre la superficie computable del sector (235.954,10 m<sup>2</sup>s) resulta una edificabilidad total máxima de 188.763,28 m<sup>2</sup>t.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMSA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025

## 4. SISTEMÁTICA DEL CÁLCULO

Para los cálculos del presente informe se estimarán los siguientes conceptos:

### 4.1. GASTOS

#### 4.1.1. COSTES DE URBANIZACIÓN

El artículo 186 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje aprobado por Decreto Legislativo 1/2021 de 18 de junio (TRLOTUP), establece lo siguiente:

*“Artículo 186. Condición jurídica de solar. Adquisición y pérdida.*

*1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne el plan, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas en él.*

*2. Para que las parcelas tengan la condición de solar, se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:*

*a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.*

*No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, hacia su interior.*

*b) Suministro de agua potable y energía eléctrica, con los caudales y la potencia suficientes para la edificación prevista.*

*c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado conectada con estación depuradora de aguas residuales.*

*La evacuación a acequias o fosas sépticas de las aguas residuales no justifica la dotación de este servicio. No obstante, en los supuestos en que no se estime justificada la instalación de un sistema colector, bien por no suponer ventaja alguna para el medio ambiente o bien porque su instalación implique un coste excesivo en relación a la utilización de sistemas individuales, se podrán utilizar estos sistemas individuales u otros sistemas adecuados que impliquen un nivel de protección ambiental equivalente al alcanzado mediante el sistema de alcantarillado conectado con estación depuradora.*

*d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela.*

*3. Las parcelas sujetas a una actuación integrada adquieren la condición de solar cuando, además de contar con los servicios expresados en el apartado anterior, tengan ejecutadas las infraestructuras mínimas de integración y conexión de la actuación con su entorno territorial, hasta el punto de conexión con las redes generales o en la forma estipulada por el programa de actuación respecto a cada fase.*

*4. La condición de solar se extingue por su integración en actuaciones reforma, regeneración o renovación urbana que requieran nuevas operaciones de transformación urbanística del suelo.”*



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMSA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025

Adicionalmente, en el artículo 49.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, establece que "las redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados coadyuvan a la consecución de un fin de interés general, constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística tiene el carácter de determinaciones estructurantes. Su instalación y despliegue constituyen obras de interés general", por lo que esta red deberá tener la misma consideración y tratamiento que el resto de infraestructuras y servicios de carácter básico.

Por ello, partiendo de la ordenación propuesta en el apartado anterior, se procede a estimar los costes de urbanización necesarios para la completa urbanización del ámbito.

### Viales

Para calcular los costes de ejecución de los viales se utiliza el Módulo de Urbanización del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), suponiendo la ejecución los servicios necesarios, con lo que se obtiene:

**Módulo de urbanización de viales**

**Viales**

Sección del vial Sv =  m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Semaforización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería

Módulo de urbanización:

Vial de 18 m de sección = 2025,43 €/m

(\*) Módulo para actuación singular = 2707,84 €/m

(\*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

#### Descripción:

##### Firmes

Formación de vial para tráfico rodado de categoría T41 sobre cualquier tipo de suelo subyacente, incluida la formación de la explanada, el cimientado de firme y la capa de rodadura, sin incluir los desmontes ni la formación del cajeadado.

##### Pavimentos peatonales

Pavimento peatonal ejecutado sobre suelo con CBR>5, incluida la formación de la base de pavimentación, el embaldosado, la ejecución de pasos peatonales accesibles con rebaje y acabados con baldosas podotáctiles y encintados realizados con bordillo y rigolas obre lecho de hormigón, sin incluir la excavación.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMSA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

#### Red de alcantarillado

Red de alcantarillado unitaria compuesta por pozos de registro sobre solera HM, red de colectores de hasta 600mm de diámetro, imbornales, arquetas domiciliarias y su conexión a la red, incluida la excavación de pozos y zanjas en tierras y rellenos.

#### Alumbrado público

Instalación de 2 líneas de alumbrado público comprendiendo cada una de ellas: 2 tubos de PVC de 90mm de diámetro; 4 conductores de 10mm<sup>2</sup>, 2 conductores de 2.5mm<sup>2</sup> y un cable de tierra RV 0.6/1KV de 1x16mm<sup>2</sup>; el montaje e instalación del número y disposición de farolas necesarias para cumplir con los requisitos de seguridad y visibilidad vigentes, incluidas luminarias, lámparas tipo LED, la cimentación del báculo, el registro para la conexión y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

#### Red de baja y media tensión

Instalación de dos líneas de baja y media tensión bajo acera comprendiendo cada una de ellas: 4 tubos de PVC de 160mm de diámetro y un cuatritubo, testigo cerámico o placa normalizada de PVC, cinta atención cable; 1 circuito de baja tensión compuestas por cuatro conductores unipolares con aislamiento RV 0.6/1 kV de polietileno reticulado, cubierta de PVC y conductor de aluminio de 3x240+1x150mm<sup>2</sup> de sección; 1 circuito de media tensión compuestas por tres conductores unipolares con aislamiento 12/20 kV de polietileno reticulado y conductor de aluminio de 3x400mm<sup>2</sup> de sección; incluidas arquetas, la excavación y el relleno con arena de zanjas apisonada en cualquier tipo de terreno.

#### Abastecimiento de agua

Instalación de dos conducciones de abastecimiento de agua compuesta por un tubo de fundición, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

#### Red de riego

Instalación de dos conducciones de riego compuestas por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

#### Semaforización

Instalación de una línea de semaforización bajo acera comprendiendo: 2 tubos de PVC de 110mm de diámetro; un circuito formado por 4 conductores 6RVK, incluidos registros para la conexión, arquetas y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

#### Distribución de gas

Instalación de una conducción de gas compuesta por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

#### Telecomunicaciones

Instalación de una línea de telecomunicaciones compuesta por 4 tubos de PVC de 63mm de diámetro, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

#### Mobiliario urbano

Suministro y montaje de conjunto de mobiliario urbano de gama media compuesto bancos, papeleras, aparcabicis, bolardos y bebederos, incluido las bases y/o soportes y elementos de fijación.

#### Jardinería

Suministro y plantación de arbolado de gama y altura media, incluido el relleno y apisonado del fondo del hoyo y el primer riego.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

Como vemos, según el Módulo de Ejecución del IVE, la ejecución de los viales de entre 18/25 m de ancho (tomando el valor para 18 m por ser el más típico) tiene un coste de ejecución por metro lineal de 2.025,43 €/m (PEM), lo que supone un coste de ejecución de 103,56 €/m<sup>2</sup>s. Si incluimos los Gastos Generales (13 %) y el Beneficio Industrial (6 %), obtenemos el PEC:

Coste ejecución vial = 112,52 €/m x 1,19 = 133,90 €/m (PEC)

Por tanto, partiendo de la propuesta de ordenación, con las superficies de viales de cada sub-ámbito se obtienen los siguientes costes de ejecución del vial:

- Sub-Ámbito A: 25.180,65 m<sup>2</sup>s x 133,90 €/m<sup>2</sup>s = 3.371.689,04 €
- Sub-Ámbito B: 20.452,80 m<sup>2</sup>s x 133,90 €/m<sup>2</sup>s = 2.738.629,92 €

#### Zonas Verdes

Partiendo de la experiencia previa en trabajos similares, se considera que lo más apropiado para las zonas verdes es de 75 €/m<sup>2</sup>s (PEC).

Por otra parte, considerando que las vías pecuarias reciben un tratamiento mucho más respetuoso y, por tanto, menos intervencionista, el coste de ejecución también es menor que el de la zona verde, considerando un coste de 40 €/m<sup>2</sup>s (PEC).

Con estos costes y las superficies de la propuesta de ordenación se obtienen los siguientes costes de urbanización:

- Sub-Ámbito A: 5.122,55 m<sup>2</sup>s x 75 €/m<sup>2</sup>s + 10.388,35m<sup>2</sup>s x 50€/m<sup>2</sup>s = 799.725,25 €
- Sub-Ámbito B: 10.468,35 m<sup>2</sup>s x 75 €/m<sup>2</sup>s = 785.126,25 €

#### Total Costes Urbanización

Si sumamos los costes de ejecución de los viales y las zonas verdes obtenemos:

- **Ámbito A:** 3.371.689,04 € + 903.608,75 € = **4.171.414,29 €**
- **Ámbito B:** 2.738.639,92 € + 785.126,25 € = **3.523.756.17 €**

#### 4.1.2. OTRAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Además de los costes de las obras de urbanización, existen otros gastos que deben sufragarse para el desarrollo de una actuación urbanística. Para su cálculo se utilizarán ratios unitarios que se puedan aplicar a los dos ámbitos previstos en el PRI, basados en la experiencia de actuaciones de urbanización.

Estos gastos incluyen los honorarios de técnicos para la redacción de documentos urbanísticos (planeamiento, gestión y urbanización), diversos valores intermedios referidos al proyecto de reparcelación (valoraciones, investigaciones registrales), otros asociados al proyecto de urbanización y las obras (estudio geotécnico, dirección de obras), y otros derivados de la tramitación del expediente administrativo.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

CONCEPTO	Ratio €/m <sup>2</sup> t
Estudio de la situación registral de las fincas	0,015
Registro de la Propiedad: Información	0,015
Estudio arqueológico	0,015
Planeamiento	0,500
Estudio Geológico-Geotécnico	0,150
Programa de Actuación Integrada	0,085
Valoración edificaciones y actividades a indemnizar	0,150
Proyecto de reparcelación / expropiación	0,900
Anteproyecto de urbanización	0,500
Proyecto de urbanización	2,180
Dirección de las obras de urbanización	1,770
Registro de la Propiedad: Inscripción	0,175
Publicación de anuncios preceptivos	0,075
<b>Total:</b>	<b>6,530</b>

Esto supone una ratio de 6,530 €/m<sup>2</sup>t.

En cuanto a los gastos de promoción y gestión de la urbanización, se aplica una ratio de 2,225 €/m<sup>2</sup>t.

Por otra parte, dentro de este apartado de otras cargas hay que considerar las indemnizaciones, ya que, generalmente, en el ámbito de cualquier sector que se desarrolle suelen existir bienes cuya permanencia resulta incompatible con la nueva urbanización a ejecutar; ya sean edificaciones fuera de ordenación, instalaciones o plantaciones, etc. La eliminación de estos bienes debe ser objeto de indemnización a cargo de la actuación.

Las edificaciones existentes, en este caso, además pueden constituir el soporte de actividades económicas que han de ser objeto de la debida atención desde el punto de vista de las indemnizaciones correspondientes a sus respectivos titulares u ocupantes legales.

En el presente caso se va a tener en consideración los costes de las indemnizaciones de aquellos elementos que existían en el ámbito antes de la reparcelación inscrita. Para ello se va a estimar un valor medio de 2,00 €/m<sup>2</sup>t.

De este modo el ratio de otros gastos es de 10,755 €/m<sup>2</sup>t (6,53 €/m<sup>2</sup>t + 2,225 €/m<sup>2</sup>t + 2,00 €/m<sup>2</sup>t):

- Sub-Ámbito A: 99.347,25 m<sup>2</sup>t x 10,755 €/m<sup>2</sup>t = 1.068.479,69 €
- Sub-Ámbito B: 89.416,03 m<sup>2</sup>t x 10,755 €/m<sup>2</sup>t = 961.669,39 €

También se va a tener también en consideración el coste de las conexiones externas, para lo que se va a considerar un 10 % de los costes de urbanización calculados en el apartado anterior, que para cada uno de los ámbitos sería:

- Sub-Ámbito A: 4.171.414,29 m<sup>2</sup>s x 10% = 417.141,43 €
- Sub-Ámbito B: 3.523.756,17 m<sup>2</sup>s x 10 % = 352.375,62 €

Por último, se debe considerar el beneficio del urbanizador, que se estima entorno al 10 % de todos los gastos estimados en este apartado, con lo que se obtiene:

- Sub-Ámbito A: (4.171.414,29 m<sup>2</sup>s + 1.068.479,69 € + 417.141,43 €) x 10% = 565.703,54 €
- Sub-Ámbito B: (3.523.756,17 m<sup>2</sup>s + 961.669,39 € + 352.375,62 €) x 10 % = 483.780,12 €





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025

Con todo ello, el total de Otras Cargas de Urbanización asciende a:

- **Sub-Ámbito A:** 1.068.479,69 € + 427.529,78 € + 577.130,73 € = **2.051.324,66 €**
- **Sub-Ámbito B:** 961.669,39 € + 352.375,62 € + 483.780,12 € = **1.797.825,12 €**

Si calculamos la repercusión de los costes de urbanización del Sub-Ámbito A y B, se obtiene un valor de repercusión de 20,65 €/m<sup>2</sup> y 20,11 €/m<sup>2</sup> respectivamente, siendo muy similares entre ellos, por lo que se trata de Sub-Ámbitos equilibrados en lo relativo a los costes de urbanización.

#### 4.1.3. COSTE DE CONSTRUCCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Para realizar los cálculos de los costes de las promociones inmobiliarias propuestas es necesario conocer los costes de construcción de las edificaciones, por lo que calcularemos los valores unitarios de coste en euros por cada metro cuadrado construido.

Para ello obtendremos el valor aplicando el método recomendado por el Instituto Valenciano de Edificación que consiste en aplicar al módulo vigente aprobado por este mismo organismo, diversos factores correctores que ajustan este valor a las características y tipologías de la promoción estudiada.

El Módulo Básico de Edificación (MBE) fijado por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) en la actualidad (vigente desde febrero de 2023), asciende a 736 €/m<sup>2</sup> (PEM), que se corrige mediante los coeficientes indicados por el mismo IVE según la siguiente fórmula:

$$CUE = MBE \times Ct \times Ch \times Cu \times Cv \times Cs \times Cc$$

#### Naves en Polígono Industrial

Para la edificación de naves en polígono industrial el Instituto Valenciano de la Edificación establece lo siguiente:

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo: Junio 2024 MBE 06/2024 = 740 €/m<sup>2</sup> COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 370,00 €/m<sup>2</sup>

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	<input type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA
	<input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS
	<input checked="" type="radio"/> ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	<input type="radio"/> GARAJES
	<input type="radio"/> APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	<input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO
	<input type="radio"/> ESTACIONES

Como vemos, se establece un coste unitario de ejecución de 370,00 €/m<sup>2</sup> (PEM), por lo que si añadimos los Gastos Generales (13 %) y el Beneficio Industrial (6 %), obtenemos que coste de edificación de la nave es de 440,30 €/m<sup>2</sup> (PEC)

A este valor de construcción obtenido añadiremos un 20 % en concepto de honorarios para la elaboración de los distintos documentos técnicos y dirección de las obras, obteniendo con ello un coste unitario de:

$$Vc = 440,30 \text{ €/m}^2 \times 1,20 = \mathbf{528,36 \text{ €/m}^2}$$





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

## 4.2. INGRESOS POR VALOR EN VENTA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

Conocidos los costes necesarios para el desarrollo completo de cada ámbito, incluida la edificación, debemos calcular el precio de venta en el mercado de los productos inmobiliarios previsible en el ámbito, para lo que se va a realizar un estudio de mercado de la tipología de nave industrial en polígono.

Para ello se realizará un muestreo mediante herramientas informáticas de consulta de datos de oferta inmobiliaria, que puede indicarnos por un método simplificado de comparación, de manera muy fiable, un valor estimado de venta asumible para el presente estudio.

En la búsqueda de este muestreo se ha detectado que no existe oferta de naves en polígono industrial en el municipio Guadassuar, ni de obra nueva ni de segunda mano, por lo que se ha optado por tomar muestras de naves industriales de los municipios más próximos situadas en el entorno de la A-7/AP-7, pues su valor es perfectamente asimilable.

Se adjunta como **Anexo I** los testigos utilizados para la realización de los estudios de mercado.

El resultado de análisis de los testigos seleccionados es el siguiente:

ESTUDIO MERCADO - NAVES EN POLÍGONO INDUSTRIAL						
TESTIGOS	LOCALIZACIÓN	ALTURAS	SUP. CONSTRUIDA	PRECIO BASE	PRECIO DE VENTA	SITUACIÓN
1	Picassent	1	338,00 m <sup>2</sup> t	300.000,00€	887,57 €/m <sup>2</sup> t	Polígono Industrial
2	Picassent	1	423,00 m <sup>2</sup> t	378.000,00€	893,62 €/m <sup>2</sup> t	Polígono Industrial
3	Pol. Codonyers - Picassent	1	339,00 m <sup>2</sup> t	240.000,00€	707,96 €/m <sup>2</sup> t	Polígono Industrial
4	Pol. Codonyers - Picassent	1	800,00 m <sup>2</sup> t	650.000,00€	812,50 €/m <sup>2</sup> t	Polígono Industrial
5	Picassent	1	1.200,00 m <sup>2</sup> t	900.000,00€	750,00 €/m <sup>2</sup> t	Polígono Industrial
6	Picassent	1	885,00 m <sup>2</sup> t	650.000,00€	734,46 €/m <sup>2</sup> t	Polígono Industrial
7	Pol. Codonyers - Picassent	1	357,00 m <sup>2</sup> t	290.000,00€	812,32 €/m <sup>2</sup> t	Polígono Industrial
8	C/ Ferran el Catòlic - Alcacer	1	490,00 m <sup>2</sup> t	310.000,00€	632,65 €/m <sup>2</sup> t	Polígono Industrial
9	C/ Senderos - Alcacer	1	500,00 m <sup>2</sup> t	310.000,00€	620,00 €/m <sup>2</sup> t	Polígono Industrial
10	C/ Aliviadero - Beniparrell	1	6.000,00 m <sup>2</sup> t	3.700.000,00€	616,67 €/m <sup>2</sup> t	Polígono Industrial
<b>MEDIA</b>			<b>1.133,20 m<sup>2</sup>t</b>	<b>772.800,00€</b>	<b>746,78 €/m<sup>2</sup>t</b>	

Se han tomado como testigos para el estudio de mercado 10 naves industriales de segunda mano situadas en polígonos industriales en el entorno de la A-7/AP-7.

Son muestras de testigos actuales y todos ellos se encuentran en buen estado de conservación, por lo que se considera que el valor de venta obtenido es representativo de naves industriales de obra nueva, que es el objeto del estudio, por lo que no se considera necesario aplicar factores correctores.

Con todo ello, se va a considerar un **precio medio de venta para las naves en polígono industrial de 745,00 €/m<sup>2</sup>t**.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

## 5. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Una vez conocidos los costes e ingresos, incluidos los beneficios de la actividad económica que supone su promoción, se puede obtener su diferencia que será el remanente destinado a la obtención del suelo, es decir, su valor.

Hay que considerar que el valor del suelo lo obtendríamos de la fórmula:

$$VSi = Vv/k - Vc - Cu = 1,2 (Vs + Vc)$$

Siendo:

VSi: Valor de suelo inicial

Vv: Valor de venta (correspondiente al aprovechamiento subjetivo)

Vc: Valor de construcción (correspondiente al aprovechamiento subjetivo)

Cu: Cargas de urbanización

K: 1,2

Para la aplicación de esta fórmula, una vez obtenidos los costes de urbanización y los valores de venta y de construcción, será necesario calcular los costes totales, considerando los aprovechamientos tipo subjetivos conforme al apartado "1.9. Justificación de la delimitación de las áreas de reapro" de la Memoria Justificativa del Plan de Reforma Interior:

Valores de Venta (aprovechamiento subjetivo):

- **Sub-Ámbito A:**  $99.347,25 \text{ m}^2 \times 745,00 \text{ €/m}^2 \times 0,968338 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 71.670.280,60 \text{ €}$
- **Sub-Ámbito B:**  $89.416,03 \text{ m}^2 \times 745,00 \text{ €/m}^2 \times 0,929682 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 61.926.312,75 \text{ €}$
- **Total PRI: 133.596.593,35 €**

Valores de Construcción (aprovechamiento subjetivo):

- **Sub-Ámbito A:**  $99.347,25 \text{ m}^2 \times 528,36 \text{ €/m}^2 \times 0,968338 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 50.829.170,21 \text{ €}$
- **Sub-Ámbito B:**  $89.416,03 \text{ m}^2 \times 528,36 \text{ €/m}^2 \times 0,929682 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 43.918.639,74 \text{ €}$
- **Total PRI: 94.747.779,95 €**

Costes de Urbanización Totales (100 %):

- **Sub-Ámbito A:**  $4.171.414,29\text{€} + 2.051.324,66 \text{ €} = 6.222.738,94 \text{ €}$
- **Sub-Ámbito B:**  $3.523.756,17 \text{ €} + 1.797.825,12 \text{ €} = 5.321.581,29 \text{ €}$
- **Total PRI: 11.544.320,23 €**

De la aplicación de esta fórmula se obtienen los siguientes valores del suelo para cada uno de los ámbitos:

### Ámbito A:

$$VSi = 71.670.280,60 \text{ €} / 1,2 - 50.829.170,21 \text{ €} - 6.222.738,94 \text{ €} = 2.673.354,68 \text{ €}$$

### Ámbito B:

$$VSi = 61.926.312,75 \text{ €} / 1,2 - 43.918.639,74 \text{ €} - 5.321.581,29 \text{ €} = 2.365.039,60 \text{ €}$$

### Total PRI:

$$VSi = 133.596.593,35 \text{ €} / 1,2 - 94.747.779,95 \text{ €} - 11.544.320,23 \text{ €} = 5.038.394,27 \text{ €}$$





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

## 6. CONCLUSIONES INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Si calculamos los valores de repercusión para cada uno de los sub-ámbitos, obtenemos:

Sub-Ámbito A:

- **Edificabilidad:**  $2.673.354,68 \text{ €} / (99.347,25 \text{ m}^2 \times 0,968338 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}) = 27,79 \text{ €/m}^2$
- **Parcela neta:**  $2.673.354,68 \text{ €} / (82.270,50 \text{ m}^2\text{s} \times 0,968338 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}) = 33,56 \text{ €/m}^2\text{s}$
- **Suelo de aportación (100 %):**  $2.673.354,68 \text{ €} / 126.581,40 \text{ m}^2\text{s} = 21,12 \text{ €/m}^2\text{s}$

Sub-Ámbito B:

- **Edificabilidad:**  $2.365.039,60 \text{ €} / (89.416,03 \text{ m}^2 \times 0,929682 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}) = 28,45 \text{ €/m}^2$
- **Parcela neta:**  $2.365.039,60 \text{ €} / (74.046,35 \text{ m}^2\text{s} \times 0,929682 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}) = 34,36 \text{ €/m}^2\text{s}$
- **Suelo de aportación (100 %):**  $2.365.039,60 \text{ €} / 109.372,70 \text{ m}^2\text{s} = 21,62 \text{ €/m}^2\text{s}$

Total PRI:

- **Edificabilidad:**  $5.038.394,27 \text{ €} / (188.763,28 \text{ m}^2 \times 0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}) = 28,10 \text{ €/m}^2$
- **Parcela neta:**  $5.038.394,27 \text{ €} / (156.316,85 \text{ m}^2\text{s} \times 0,95 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}) = 33,93 \text{ €/m}^2\text{s}$
- **Suelo de aportación (100 %):**  $5.038.394,27 \text{ €} / 235.954,10 \text{ m}^2\text{s} = 21,35 \text{ €/m}^2\text{s}$

Vemos que, además, estos valores de repercusión son muy similares, lo que supone que ambos ámbitos se encuentran equilibrados, cumpliendo por ello con lo establecido en el Artículo 79 – Reglas generales de equidistribución para los ámbitos de actuación integradas, de Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (TRLOTUP), que en su apartado 3 establece:

*“3. En los terrenos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano, el plan de ordenación pormenorizada establecerá para cada una de ellas un área de reparto junto con el suelo que le sea adscrito, de modo que el aprovechamiento de cada unidad de ejecución tenga un valor similar, sin que exista una diferencia, en más o en menos, superior al quince por ciento, respecto al aprovechamiento urbanístico medio de las unidades de ejecución que, en su caso, se delimiten en del área urbana homogénea en que se hallen incluidos.”*

Siendo el valor residual del suelo aportado del ámbito de  $21,35 \text{ €/m}^2\text{s}$ , el límite del 15 % establece una horquilla de entre  $18,15 \text{ €/m}^2\text{s}$  y  $24,56 \text{ €/m}^2\text{s}$ , quedando los valores de los sub-ámbitos dentro de estos límites.

Una vez calculada la viabilidad económica del PRI, se concluye que se trata de ámbitos económicamente viables.





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025

En el caso de la división del sub-ámbito B en Unidades de Ejecución, como se propone en los planos de ordenación, el valor de repercusión del suelo para cada una de las Unidades de Ejecución sería:

- **Unidad de Ejecución A1: 27,79 €/m², 33,56 €/m²s de parcela neta y 21,12 €/m²s aportado**
- **Unidad de Ejecución B1: 30,97 €/m², 37,40 €/m²s de parcela neta y 23,53 €/m²s aportado**
- **Unidad de Ejecución B2: 25,80 €/m², 31,15 €/m²s de parcela neta y 19,61 €/m²s aportado**

Como vemos, las tres unidades de ejecución tienen valores de repercusión muy similares y su valor de repercusión sobre suelo aportado cumple también con lo establecido en el artículo 79.3 del TRLOTUP.



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025

7. ANEXOS

ANEXO I. TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025





FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

## ANEXOS



GEOINNOVA, SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

## ANEXO I: TESTIGOS ESTUDIO DE MERCADO



GEOINNOVA, SLU. CIF - B71410070  
www.geoinnova.es

ANEXOS



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

▪ Testigo 1:



## Nave en venta en Picassent

L'Horta Sud, València [Ver mapa](#)

**300.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

338 m<sup>2</sup> | 888 €/m<sup>2</sup>

### Características básicas

- 338 m<sup>2</sup> construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle
- Hace esquina

### Edificio

- Bajo

### Equipamiento

- Almacén/archivo

### Certificado energético

- En trámite



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

**01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMSA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

Testigo 2:



14 fotos

Mapa

## Nave en venta en Poligono

Picassent [Ver mapa](#)

**369.000 €** ~~378.000 €~~ ↓ 2%

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

248 m<sup>2</sup> | 1.488 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

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

NAVE INDUSTRIAL ESQUINERA EN EL POLÍGONO IND. COCONYERS DE PICASSENT.

Consta de 248 m2

+ un patio de 175 m2. Nave totalmente ignifugada, un aseo, un trastero y licencia de actividad con su proyecto pedida al Ayuntamiento y alarma. Tiene un ancho de 26 metros y una altura de 10 metros. Se encuentra situada en una calle ancha y con fácil acceso a la autovía AP-7.

### Características básicas

- 248 m<sup>2</sup> construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Hace esquina
- 1 escaparates

### Equipamiento

- Almacén/archivo
- Sistema de alarma

### Certificado energético

- Consumo: **C**
- Emisiones: **C**

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

### Edificio

- Bajo
- Fachada de 10 m. lineales



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMSA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

▪ Testigo 3:



8 fotos Mapa

### Nave en venta en Poligono Industrial calle principal

Picassent [Ver mapa](#)

**224.000 €** ~~240.000 €~~ ↓ 7%

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

339 m<sup>2</sup> | 661 €/m<sup>2</sup>

#### Comentario del anunciante

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

NAVE INDUSTRIAL EN EL POLÍGONO CODONYERS DE PICASSENT. Consta de 339 m2 + un altillo de 90 m2 + un patio de 134 m2, un aseo y un despacho pequeño. Tiene 12 metros de ancho x 26 metros de largo y 9'50 metros de alto. Cuenta con las altas de luz y de agua, techo de panel de sandwich y alarma. Construida en 2.007. Situada en una calle muy ancha con fácil acceso y salida a la autovía y a la AP-7.

#### Características básicas

- 339 m<sup>2</sup> construidos
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle
- Última actividad: Industrial
- Construido en 2007

#### Equipamiento

- Sistema de alarma

#### Certificado energético

- En trámite

#### Edificio

- Bajo
- Fachada de 12 m. lineales



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

▪ Testigo 4:



12 fotos

Mapa

## Nave en venta en Codonyers, 11

Picassent [Ver mapa](#)

**650.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

800 m<sup>2</sup> | 812 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

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

4 cámaras frigoríficas, oficinas y instalaciones propias para empresa alimentaria o empresa que necesite cámaras de refrigeración. Cámara de negativas, seco y positivas. Legalizadas según rsif 2019.

Junto a la A-7 y V-31 y a 18km del centro de Valencia.

La inmobiliaria Naves Polígonos Valencia somos especialistas en inmuebles industriales, disponiendo de naves y solares alrededor de toda la provincia de Valencia desde trasteros de 50m2 hasta plataformas logísticas o solares de más de 20.000m2.

#### Características básicas

- 800 m<sup>2</sup> construidos
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 2 estancias
- Situado a pie de calle
- Última actividad: A estrenar

#### Certificado energético

- Inmueble exento

#### Edificio

- Bajo



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

▪ Testigo 5:



3 fotos

Mapa

## Nave en venta en calle 10 s/n

Picassent [Ver mapa](#)

**900.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.900 m<sup>2</sup> | 474 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

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

Alquilado por 2500 €/mes. Se vende con inquilino hasta 2029.

#### Características básicas

- 1.900 m<sup>2</sup> construidos, 1.250 m<sup>2</sup> útiles
- 1 planta
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado a pie de calle
- Última actividad: almacén

#### Certificado energético

- No indicado

#### Edificio

- Bajo
- Fachada de 9 a 12 m. lineales



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

## Testigo 6:



28 fotos Plano Mapa

### Nave en venta en via sense nom, 9

Picassent [Ver mapa](#)

**650.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

885 m<sup>2</sup> | 734 €/m<sup>2</sup>

#### Comentario del anunciante

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

Presentamos en VENTA y ALQUILER, una factoría muy versátil en el polígono de Picassent, a escaso metros del acceso a la AP7 con gran accesibilidad a unos de los ejes de tránsito industrial.

La nave ha sido destinada como uso principal a obrador de productos de ahumado en horno, cuenta con múltiples cámaras de frío y congelación (-22°C) para todo tipo de almacenaje y zona destinada a oficinas

La factoría puede destinarse a cualquier uso tanto continuar con el principal de producción de obrador con la línea de producción como para diferentes usos como elaboración y almacenaje de envasados en frío, congelado y logístico.

- 1.- Superficie de la nave 900 m2 aproximadamente (incluido edificio de oficinas) más 200 m2 en altillos practicable.
- 2.- Superficie de las cámaras entre 20m2 y 250m2, tanto en antecámaras de recepción, cámaras de fresco, horneado, congelación y almacenaje.
- 3.- Dos entradas a la nave (frontal oficinas, posterior almacén y salida producción)
- 4.- Salas de horno ampliable (existen 3 hornos de ahumado)
- 5.- Volumen máximo de 4500 m3 de almacenaje para 1000 palets europeos
- 6.- Gálibo máximo: 8 m (posibilidad de ampliar alturas de almacenaje en logística o en frío)
- 7.- Zona de oficinas.

En esta venta existe la posibilidad de la OPCIÓN DE COMPRA, definiendo plazo, entrega inicial y mensualidades.

#### Características básicas

- 885 m<sup>2</sup> construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 2 aseos o baños
- Construido en 1999

#### Equipamiento

- Aire acondicionado

#### Certificado energético

- Inmueble exento

#### Edificio

- Bajo



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

**01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024**

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 24 de 28



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

▪ Testigo 7:



14 fotos

Mapa

## Nave en venta en calle 3 s/n

Picassent [Ver mapa](#)

**290.000 €** ~~303.450 €~~ ↓ 4%

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

357 m<sup>2</sup> | 812 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

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

venta de nave industrial en el poligo codonyers de Picassent. Tiene 357 metros cuadrados totalmente diáfanos y un baño de aseo.

### Características básicas

- 357 m<sup>2</sup> construidos
- Segunda mano/buen estado
- 1 aseos o baños
- Situado a pie de calle

### Certificado energético

- En trámite

### Edificio

- Bajo
- Sin fachada.



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

## Testigo 8:



14 fotos

Mapa

### Nave en venta en calle Ferran el Catòlic

Alcacer [Ver mapa](#)

**310.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

490 m<sup>2</sup> | 633 €/m<sup>2</sup>

#### Comentario del anunciante

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

Nave industrial en Alcàsser, con 490 m<sup>2</sup> construidos, 489 m<sup>2</sup> útiles, 4 estancias, 1 aseos, buen estado, 2004, 1 plantas del edificio, a pie de calle. Osgial Servicios Inmobiliarios ofrece una amplia nave industrial de 489m2 con muchas posibilidades.

Cuenta con 489m2 de planta, un altillo de 200m2, cuarto de baño don ducha y oficina. Con instalación eléctrica y alumbrado por focos.

Situada en una buena zona del polígono, cerca del ambulatorio de Alcacer. En una calle amplia y con fácil acceso a la A-7, la V-30 y la V-31.

#### Características básicas

- 490 m<sup>2</sup> construidos, 489 m<sup>2</sup> útiles
- Segunda mano/buen estado
- Distribución 4 estancias
- Construido en 2004

#### Certificado energético

- En trámite

#### Edificio

- Bajo



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>

Pág. 26 de 28



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

Testigo 9:



11 fotos

Mapa

## Nave en venta en calle de los Sederos

Alcacer [Ver mapa](#)

**310.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

500 m<sup>2</sup> | 620 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

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

NAVE INDUSTRIAL EN EL POLÍGONO DE ALCASSER. Consta de 500 m<sup>2</sup> + un altillo de 200 m<sup>2</sup>, un aseo con ducha, una oficina, entrada para los camiones y otra entrada para el personal de oficinas. Altas de luz y de agua. Lista para entrar. Situada en una calle amplia, cerca del núcleo urbano y de todos los servicios.

### Características básicas

- 500 m<sup>2</sup> construidos, 475 m<sup>2</sup> útiles
- 2 plantas
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- 1 aseos o baños, adaptados para minusválidos
- Situado a pie de calle

### Equipamiento

- Sistema de alarma
- Puerta de seguridad

### Certificado energético

- Consumo: D
- Emisiones: D

[Ver etiqueta de calificación energética](#)

### Edificio

- Bajo
- Fachada de 8 m. lineales



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>



FIRMADO POR

La persona interesada  
PROPAMISA SA  
NIF A58580234  
28/01/2025



SELLO

Registrado el 28/01/2025 a las 15:50  
Nº de entrada 1369 / 2025

▪ Testigo 10:



19 fotos

Mapa

## Nave en venta en Carrer del Aliviadero

Beniparrell [Ver mapa](#)

**3.700.000 €**

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

6.400 m<sup>2</sup> | 578 €/m<sup>2</sup>

### Comentario del anunciante

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

Alquiler de nave logística en Beniparrell, esquinera y con fachada recayente a 3 calles. Superficie de 6.400 m<sup>2</sup>, de los cuales 6.000m<sup>2</sup> son de nave y el resto de patio. La altura de la nave es de 10,5m de asiento cuchillos y 14m al centro. La nave se encuentra ignifugada.

Consta además de 6 muelles en el patio, despachos, aseos de 150m<sup>2</sup>.

Comunicación directa a pista de Silla.

### Características básicas

- 6.400 m<sup>2</sup> construidos
- Segunda mano/buen estado
- Distribución diáfana
- Situado a pie de calle

### Certificado energético

- Consumo: **C** 121 kWh/m<sup>2</sup> año
  - Emisiones: **D** 121 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año
- [Ver etiqueta de calificación energética](#) ▾

### Edificio

- Bajo



AJUNTAMENT DE GUADASSUAR

Código Seguro de Verificación: NCAA AE7Y EQ4H JN2U EV4M

01.5\_ANEXO V\_INFORME VIABILIDAD ECONÓMICA\_Diciembre 2024

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://guadassuar.sede.dival.es/>