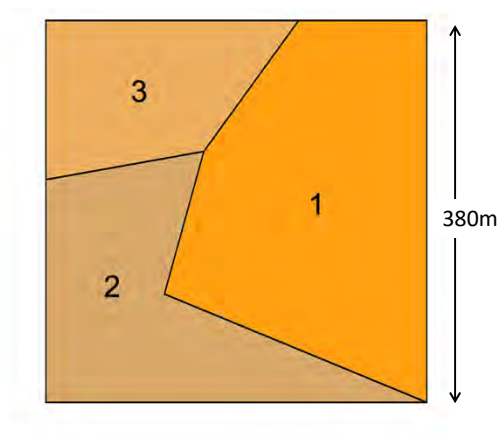


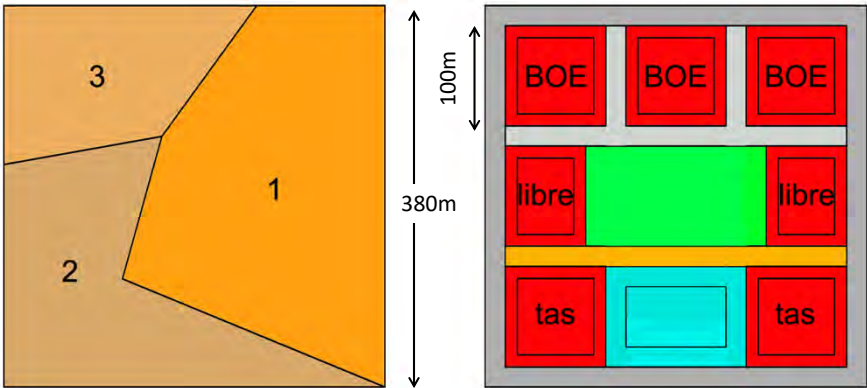
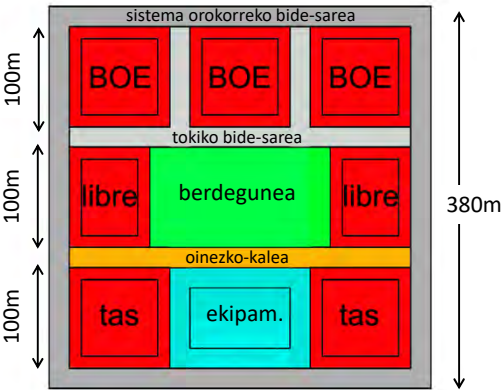
Hirigintza VIII: Plangintzaren Praktika

Birpartzelazio-adibide bat

Hasierako egoera: lurzoru urbanizaezin bat, 14,44 ha-koa, 3 jaberekin



Proposatutako antolamendu berria: lurzoru urbanizagarri bat, 14,44 ha-koa, hurrengo kalifikazio xehatuarekin:

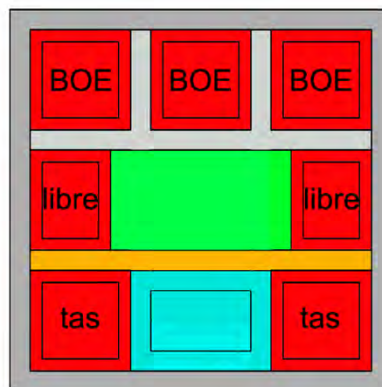


Jabeak	Azalera (%)	Azalera (m2 zoru)
1. jabea	50	72.200
2. jabea	30	43.320
3. jabea	20	28.880
	100	144.400

Partzelak	Partzelak (m2 zoru)
Babes Ofizialeko Etxebizitza	30.000
Etxebizitza tasatua	20.000
Etxebizitza libre	16.000
Ekipamendu publikoa	14.000
Berdegunea	18.000
Oinezko kalea	6.800
Bide-sare tokikoa	10.800
Bide-sare sistema orokorra	28.800
	144.400

Eraikinak: behe-solairua gehi 3 solairu,
 etxebizitza-erabilerakoak.
 12 m-ko sakonerakoak, denak.
 BOE eta tasatuen behe-solairuan, portxe irekiak.
 Etxebizitza libreen behe-solairuan, lokal
 komertzialak.
 Guztietan, soto-solairu bat (ez duena eraikin
 osoa hartzen).

	Azalera (m2 eraiki)
Aprobetxamendua	
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	38.016
Etxebizitza tasatuak	25.344
Etxebizitza libreak	22.464
Komertzio librea	3.936
Garaje eta trastero babestuak	11.405
Garaje eta trastero tasatuak	7.603
Garaje eta trastero libreak	9.000
Lur-mailatik gora	89.760

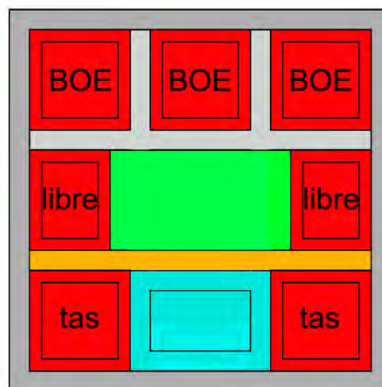


Partzelak	Partzelak (m2 zoru)
Babes Ofizialeko Etxebizitza	30.000
Etxebizitza tasatua	20.000
Etxebizitza librea	16.000
Ekipamendu publikoa	14.000
Berdegunea	18.000
Oinezko kalea	6.800
Bide-sare tokikoa	10.800
Bide-sare sistema orokorra	28.800
	144.400

Estandarrak eta lagapenak
 2006ko Lurzoru Legeko 77-80. artik.

Estandarrak	Minimo legala	Soberakina
Berdeg. minimoa (%15)	17.340	660
Zuzkid. minimoak	35.904	2.896
Eraikigar. minimoa	46.240	0,4 m2/m2
Eraikigar. maximoa	265.880	2,3 m2/m2
	Etxebizitzak	Ehunekoa
Babes publikoko etxeak	634	74%
Etxe libreak	225	26%

	Azalera (m2 eraiki)
Aprobetxamendua	
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	38.016
Etxebizitza tasatuak	25.344
Etxebizitza libreak	22.464
Komertzio librea	3.936
Garaje eta trastero babestuak	11.405
Garaje eta trastero tasatuak	7.603
Garaje eta trastero libreak	9.000
Lur-mailatik gora	89.760



Partzelak	Partzelak (m2 zoru)
Babes Ofizialeko Etxebizitza	30.000
Etxebizitza tasatua	20.000
Etxebizitza librea	16.000
Ekipamendu publikoa	14.000
Berdegunea	18.000
Oinezko kalea	6.800
Bide-sare tokikoa	10.800
Bide-sare sistema orokorra	28.800
	144.400

Salmenta-balioa: 195 milioi euro

	Azalera (m2 eraiki)	Azalera (m2 erabilgarri)	Salmenta-prezioa (euro/m2 erabilgarri)	Salmenta- prezioa (euro/m2 eraiki)	Lortutakoa (euro)
Aprobetxamendua					
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	38.016	30.413	1.900	1.520	57.784.320
Etxebizitza tasatuak	25.344	20.275	2.800	2.240	56.770.560
Etxebizitza libreak	22.464	17.971	3.000	2.400	53.913.600
Komertzio librea	3.936	3.149	1.200	960	3.778.560
	unitateak				
Garaje eta trastero babestuak	11.405	380	18.000 euro/unitatea	600	6.840.000
Garaje eta trastero tasatuak	7.603	253	20.000 euro/unitatea	666	5.060.000
Garaje eta trastero libreak	9.000	300	36.000 euro/unitatea	1.200	10.800.000
Lur-mailatik gora	89.760				194.947.040

Prezio libreak merkatuaren arabera kalkulatzen dira.
Babestutakoak, Jaurlearitzaren ordena baten bidez
daude mugatuta (azkena 2022an eguneratu zuten).

Salmenta-balioa: 195 milioi euro

Baina denak ez dira irabaziak:

-Gastuak daude:

lurzorua urbanizatu behar da, eraikuntza egin behar da, promozio-gastuak daude
(finantzazioa, zergak, notarioa, erregistroa...)

honorario teknikoak batzuetan Vc-n sartzen dira; besteetan, GP-n

$$V_v = V_{su} + V_c + GP + BP$$

Salmenta-balioa = Lurzoru urbanizatuaren kostua + Eraikuntzaren kostua +
Promozio-gastuak + Sustatzailearen irabaziak

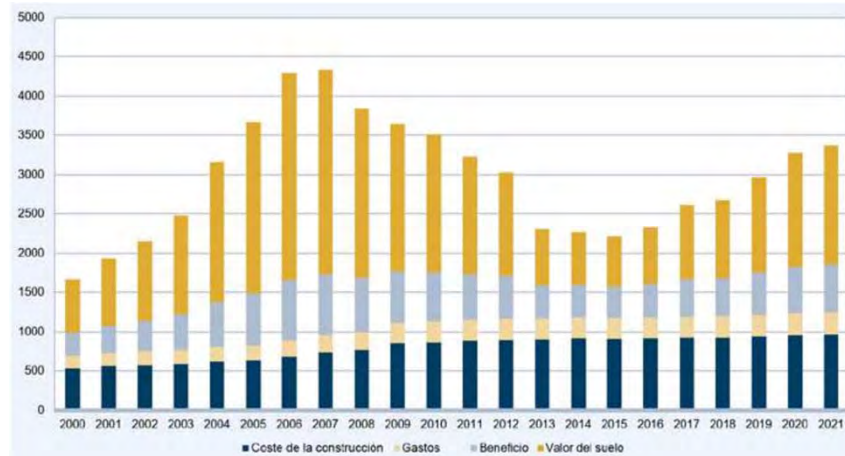
$$V_v (\%100) = V_{su} (\%38) + V_c (\%32) + GP (\%12) + BP (\%18)$$

-% 15a Udalari laga behar zaio doan eta urbanizatuta

Orientazio gisa, hurrengo ehunekoak zerrenda daitezke:

$$V_v (\%100) = V_{su} (\%38) + V_c (\%32) + GP (\%12) + BP (\%18)$$

Baina nahiko aldakorrak dira. Krisian zoruak gehiago balio du.
Eta enpresa handiek promozio-gastu txikiagoak eta irabazi handiagoak dituzte.



https://itec.cat/wp-content/uploads/2022/06/ArticleCostosConstruccion_CAST_compressed.pdf

Eraikuntza-kostua: 89 milioi euro

(hori salmenta-balioaren % 45 da: altu samarra, akaso)

	Azalera (m2 eraiki)	Azalera (m2 erabilgarri)	Salmenta-prezioa (euro/m2 erabilgarri)	Salmenta-prezioa (euro/m2 eraiki)	Lortutakoa (euro)	Eraikuntza-kostuak (euro/m2 eraiki)	Eraikuntza-kostuak (euro)
Aprobetxamendua							
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	38.016	30.413	1.900	1.520	57.784.320	800	30.412.800
Etxebizitza tasatuak	25.344	20.275	2.800	2.240	56.770.560	900	22.809.600
Etxebizitza libreak	22.464	17.971	3.000	2.400	53.913.600	1.100	24.710.400
Komertzio librea	3.936	3.149	1.200	960	3.778.560	350	1.377.600
unitateak							
Garaje eta trastero babestuak	11.405	380	18.000 euro/unitatea	600	6.840.000	290	3.307.392
Garaje eta trastero tasatuak	7.603	253	20.000 euro/unitatea	666	5.060.000	340	2.585.088
Garaje eta trastero libreak	9.000	300	36.000 euro/unitatea	1.200	10.800.000	440	3.960.000
Lur-mailatik gora	89.760				194.947.040		89.162.880

Esperientziak ematen dizu. Eraikuntza-kostuen aldizkariak eta erreferentzia-aurrekontuak ere badaude.

(adibideko kostuak baxuegiak izan daitezke)

Lurzoru urbanizatuaren kostua

Babes Publikoko Etxebizitzaren kasuan, lege mugatuta dago, EAEko 39/2008 dekretuan

Artículo 7.— Limitaciones en valor de repercusión y el precio de transmisión de suelo.

1.— El valor de los terrenos destinados a promociones de viviendas de protección oficial será el resultante de la aplicación de las reglas de valoración de suelo establecidas por la legislación aplicable. En consecuencia, en los procesos de equidistribución el valor de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial se calculará ponderando las diferentes rentabilidades de los productos inmobiliarios a promover. No obstante, en ningún caso el valor de de repercusión de suelo urbanizado para la vivienda de protección oficial podrá superar los siguientes límites:

- a) 15 % del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen especial.
- b) 20 % del precio máximo de venta de las viviendas y demás edificaciones protegidas en el caso de viviendas de protección oficial de régimen general.
- c) 25 % de dicho precio cuando se trata de viviendas de protección oficial de régimen tasado de regulación autonómica.

https://www.euskadi.eus/bopv2/datos/textosconsolidados/200801810_vigentea.pdf

Lurzoru urbanizatuaren kostua

Espainiar Estatuko balorazioen
1492/2011

erregelamenduaren arabera,
Lurzoru Legea garatzen duena,
kalkulatu behar da.

22. artikuluan dator (eraiki
gabeko zoru urbanizatuaz da,
parekatu daitekeena
urbanizagarria).

VSU = euro (edo
euro/m2s)

VRSU = euro/m2t

Birpartzelazioa egiteko
interesatzen zaiguna
VRSU da, bereziki

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

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

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

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

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

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

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

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

Siendo:

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

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

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

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

Lurzoru urbanizatuaren erreperkusio-balioak

$$\text{VRSU} = \text{VV}/1,4 - \text{VC}$$

$$\text{Etxe libreetan} \rightarrow \text{VRSU} = 2.400 \text{ euro/m}^2 / 1,4 - 1.100 = 614 \text{ euro/m}^2$$

$$\text{BOEetan} \rightarrow \text{VRSU} = 1.520 \text{ euro/m}^2 \times 0,20 = 304 \text{ euro/m}^2 \text{ (erreperkusio maximoa lege mugatuta du)}$$

$$\text{Tasatuetan} \rightarrow \times 0,25$$

	Azalera (m ² eraiki)	Azalera (m ² erabilgarri)	Salmenta-prezioa (euro/m ² erabilgarri)	Salmenta-prezioa (euro/m ² eraiki)	Lortutakoa (euro)	Eraikuntza-kostuak (euro/m ² eraiki)	Eraikuntza-kostuak (euro)	VRSU=VV/1,4-VC Lurzoruaren erreperkusio-balioa: Salmenta-balioa/1,4 - Eraikuntza-kostua (euro/m ² eraiki)
Aprobetxamendua								
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	38.016	30.413	1.900	1.520	57.784.320	800	30.412.800	304
Etxebizitza tasatuak	25.344	20.275	2.800	2.240	56.770.560	900	22.809.600	560
Etxebizitza libreak	22.464	17.971	3.000	2.400	53.913.600	1.100	24.710.400	614
Komertzio librea	3.936	3.149	1.200	960	3.778.560	350	1.377.600	336
unitateak								
Garaje eta trastero babestuak	11.405	380	18.000 euro/unitatea	600	6.840.000	290	3.307.392	120
Garaje eta trastero tasatuak	7.603	253	20.000 euro/unitatea	666	5.060.000	340	2.585.088	166
Garaje eta trastero libreak	9.000	300	36.000 euro/unitatea	1.200	10.800.000	440	3.960.000	417
Lur-mailatik gora	89.760				194.947.040		89.162.880	

Eraikigarritasun ponderatua

EAEko 2/2006 Lurzoru Legeko 35. artik.

$$\text{CP} = \text{VRSU erabilera bakoitzekoa} / \text{VRSU karakteristikoko edo nagusia}$$

4. Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.

Ponderazio-koefizienteak eta eraikigarritasun ponderatua

		VRSU=VV/1,4-VC	VRSU=VV/1,4-VC	CP=VRS/VRS	SP=STxCP
Aprobetxamendua	Azalera (m2 eraiki)	Lurzoruaren erreperkusio-balioa (e/m2t): Salmenta-balioa/1,4 - Eraikuntza-kostua	Lurzoruaren erreperkusio-balioa: Salmenta-balioa/1,4 - Eraikuntza-kostua (euro/m2 eraiki)	Ponderazio-koefizienteak	Azalera eraiki ponderatua (Aprobetxamendu Unitateak)
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	38.016		304	1,00	38.016
Etxebizitza tasatuak	25.344		560	1,84	46.686
Etxebizitza libreak	22.464		614	2,02	45.392
Komertzio librea	3.936		336	1,10	4.347
Garaje eta trastero babestuak	11.405		120	0,39	4.500
Garaje eta trastero tasatuak	7.603		166	0,55	4.161
Garaje eta trastero libreak	9.000		417	1,37	12.350
Lur-mailatik gora	89.760				155.452

Eraikigarritasun ponderatu hau da jabeen artean jada banatu daitekeena

Eraikigarritasun ponderatuaren banaketa jabeen artean, hasieran aportatutako azalaren arabera

Jabe berri batekin, hori hau: Udala, aprobetxamenduaren % 15a eramango duena

Jabe berriak	Proportzioa (%)	Aprobetxamendu Unitateak	Banatzeko partzelak	Partzela bakoitzeko Aprobetxamendu Unitateak
Udala	15%	23.318	P1 (BOE)	14.172
1. jabea	43%	66.067	P2 (BOE)	14.172
2. jabea	26%	39.640	P3 (BOE)	14.172
3. jabea	17%	26.427	P4 (libreak)	31.044
			P5 (libreak)	31.044
	100%	155.452	P6 (tasatuak)	25.424
			P7 (tasatuak)	25.424
				155.452

Partzen esleipena (aukera bat, askoren artean)

Jabe berriak	Proportzioa (%)	Aprobetxamendu Unitateak	Banatzeko partzelak	Partzela bakoitzeko Aprobetxamendu Unitateak
Udala	15%	23.318	P1 (BOE)	14.172
1. jabea	43%	66.067	P2 (BOE)	14.172
2. jabea	26%	39.640	P3 (BOE)	14.172
3. jabea	17%	26.427	P4 (libreak)	31.044
			P5 (libreak)	31.044
	100%	155.452	P6 (tasatuak)	25.424
			P7 (tasatuak)	25.424
				155.452

Esleipen posible bat			Zor zaizkio		P3 partzelako proindibisoak
Udala	23.318	P1 (%100)	9.146		64,5%
1. jabea	62.089	P4 + P5 (%100)	3.978		28,1%
2. jabea	39.596	P2 + P6 (%100)	45		0,3%
3. jabea	25.424	P7 (%100)	1.003		7,1%
	150.426		14.172		100%

Urbanizazio-gastuak ere banatu behar dira

Egin behar da urbanizazio-proiektuaren aurreproiektu bat, eta horrekin kalkulatu zein den gastu totala

Urbanizazio-kostua: 200 euro/m2 espazio libre eta bide-sare eta berdegune tokikoak	7.120.000	Urbanizazio-kostua: 200 euro/m2 bide-sare orokorrak	5.760.000
Urbanizazio-kostua	12.880.000		

Sistema orokorraren urbanizazioa ere kargatu zaie jabeai (kopuruaren arabera egin daiteke)

Jabe berriak	Proportzioa (%)
Udala	15%
1. jabea	43%
2. jabea	26%
3. jabea	17%
	100%

Esleipen posible bat			Zor zaizkio		P3 partzelako proindibisoak	Urbanizazio-kostuak
Udala	23.318	P1 (%100)	9.146		64,5%	0
1. jabea	62.089	P4 + P5 (%100)	3.978		28,1%	6.440.000
2. jabea	39.596	P2 + P6 (%100)	45		0,3%	3.864.000
3. jabea	25.424	P7 (%100)	1.003		7,1%	2.576.000
	150.426		14.172		100%	12.880.000

Lurzoru urbanizatuaren balioa (zoruaren balioa gehi urbanizazio-kostuak)

Lurzoru urbanizatuaren balioa ere kalkulatu daiteke, azkenik, ikusteko ea operazioa bideragarria izango den, eta nahikoa dirua geratuko ote den promozio-gastuetarako eta promotorearen irabazietarako

	VSU=VRSUxEdif.	
	Lurzoru urbanizatuaren balioa, erabilera bakoitzeko (euro)	
Aprobetxamendua		
Babes Ofizialeko Etxebizitzak	11.556.864	Lortutakoa x 0,2
Etxebizitza tasatuak	14.192.640	Lortutakoa x 0,25
Etxebizitza libreak	13.799.314	VRSU x eraikigarritasuna
Komertzio librea	1.321.371	VRSU x eraikigarritasuna
Garaje eta trastero babestuak	1.368.000	Lortutakoa x 0,2
Garaje eta trastero tasatuak	1.265.000	Lortutakoa x 0,25
Garaje eta trastero libreak	3.754.286	VRSU x eraikigarritasuna
	47.257.475	

Azken balantzeak

Lurzoru urbanizatua % 24 ateratzen da. Horrek esan nahi du margena badagoela promozio-gastuetan % 12 inbertitzeko, % 18ko irabazi batzuk gordez. Teorian, bideragarria litzateke operazioa.

Urbanizazio-kostua	12.880.000			
Urbanizatu gabeko zorua	34.377.475			
		Inbertsioa		
Lurzoru urbanizatua	47.257.475	159.814.000		24%
Eraikuntza kostuak	89.162.880			46%
Promozio-gastuak	23.393.645			12%
Promotorearen irabazia	35.090.467			18%
Salmentan lortutakoa	194.947.040			100%

	Euro/A.U	
	1.254	
	Salmentako euroak	Urbanizaziotik ordaindu beharreko euroak
Udala	29.242.056	0
1. jabea	82.852.492	6.440.000
2. jabea	49.711.495	3.864.000
3. jabea	33.140.997	2.576.000
	194.947.040	12.880.000

Negozio ona
Udalarentzat, ezta?