

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCOY EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE AVIACIÓN

ENERO 2020

Proponente: **AYUNTAMIENTO DE ALCOY**



1. PROCEDENCIA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. EXIBILIDAD.

El estudio de viabilidad económica se recogió por primera vez con carácter general en el artículo 11 de la ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Hoy se encuentra regulada en el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y ha sido incorporada a la legislación autonómica posterior, como la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Por su parte, el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, en el Título II, Capítulo I, Artº 22 , establece en sus apartados 4 y 5 la necesidad de elaborar una memoria que asegure la sostenibilidad económica, en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, así como una memoria que asegure la viabilidad económica, entre la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

Como se aprecia, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

1) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

a) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

2) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no re-quieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Así pues, conforme a la regulación vigente, los planes que incluyan estas actuaciones, como es este caso, habrán de incluir necesariamente la respectiva memoria/informe de viabilidad económica y sostenibilidad económica con el contenido preceptivo –

El art. 11 de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR) delimitaba de forma abierta el contenido de la memoria de viabilidad económica y nos ayuda a diferenciarla de la memoria de sostenibilidad y del antiguo estudio económico-financiero que acompañaba al planeamiento. (arts. 37.5, 42 y 57.6 RPU).

La LOTUP no establece un contenido preciso para este documento, por lo que el que ahora se propone atiende la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR), ajustado a las necesidades propias de la LOTUP y del planeamiento que se modifica.

Por tanto en el presente apartado analizaremos la viabilidad económica de la actuación entendida como la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLS/15), enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto, si bien y complementariamente, también permite desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las Cargas y los Beneficios.

2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA.

Debemos recordar que de conformidad con el acuerdo para el desarrollo urbanístico de la Colonia de Aviación entre el Instituto de vivienda, infraestructura y equipamiento de la defensa (en adelante INVIED) y el Ayuntamiento de Alcoi, tratándose de propietario único, el Sector se gestionará mediante actuaciones aisladas, previa garantía de la completa urbanización del ámbito. Los costes de reurbanización correrán a cargo del INVIED.

INVIED tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General promovida por este Ayuntamiento, desarrollará a su cargo los Proyectos de Reurbanización y Proyecto de Reparcelación.

2.1. Identificación de los costes de producción

2.1.1. Cargas urbanísticas

Coste de urbanización

Se corresponde con los costes de desarrollo de los trabajos de reurbanización del ámbito y de derribo de las 6 viviendas existentes en parcelas dotacionales a las que se refiere el acuerdo con el INVIED y que deberá contemplarse en el futuro proyecto de reurbanización que deberá redactar y tramitar INVIED y que se calculan en el presente documento de forma provisional y estimada de conformidad con ratios, de los que resulta según los datos de la MpPG:

	PGOU VIGENTE	MpPG Colonia de Aviación
SUELO URBANO	56.146,08 m2s	56.146,08 m2s
APROVECHAMIENTO PRIVADO	56.146,08 m2s	28.946,17 m2s
Superficie Parcelas	56.146,08 m2s	28.946,17 m2s
DOTACIONES PÚBLICAS	0,00 m2s	27.199,91 m2s
Red Viaria	0,00 m2s	8.630,52 m2s
Equipamientos	0,00 m2s	7.430,25 m2s
Zonas Verdes	0,00 m2s	11.139,14 m2s
SUELO URBANIZABLE	1.184,18 m2s	1.184,18 m2s
TOTAL	57.330,26 m2s	57.330,26 m2s

Presupuesto de Ejecución Materia (PEM) de:	
Viario (85 €*8.630,52 m ² s)	733.594,20 €
Demoliciones	18.000,00 €
Zona verde (36*11.139,14 €)	401.009,04 €
TOTAL PEM	1.152.603,20 €
Gastos generales y beneficio industrial	218.994,60 €
Presupuesto de licitación de las obras de reurbanización	1.371.597,50 €

Honorarios técnicos

Se incluyen en el presente apartado, con carácter general, una estimación de todos los honorarios profesionales correspondientes a la redacción de proyectos técnicos (proyecto de reurbanización y reparcelación voluntaria) y a la dirección de las obras de urbanización de los suelos públicos correspondientes.

HONORARIOS TÉCNICOS	60.000,00 €	
Redacción de Proyectos		40.000 €
Dirección de Obra de reurbanización		20.000 €

Gastos de gestión

Los Gastos de Gestión (GG) se calculan, aplicando un porcentaje a la suma de los dos apartados anteriores. En la presente propuesta aplicado un porcentaje del 5%, el cálculo de los gastos de gestión,

GASTOS DE GESTIÓN	71.579,88 €
-------------------	-------------

Las cargas de urbanización estimadas se obtienen sumando los importes estimados provisionalmente. El importe resultante asciende a **1.503.177,38 euros**. Estos precios no incluyen el I.V.A. vigente.

Por tanto, el valor de los costes de urbanización respecto del valor por metro cuadrado de techo (23.623,34 m²t) serían 63,63 €/m²t.

Se repercutirán de manera proporcional entre las parcelas edificables con aprovechamiento lucrativo definidas en la modificación puntual del Plan General, y se definirán con la redacción del proyecto de reurbanización.

2.1.2. Coste de construcción

Además deberemos tener en cuenta los costes de ejecución y edificación de los distintos usos lucrativos que prevé el planeamiento, en este caso el uso del ámbito es residencial.

Existen distintas posibilidades de averiguar dicho coste, pero para usar un método objetivo se han utilizado las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Para el valor del coste de construcción se ha partido del coste unitario de ejecución de edificación establecido por el IVE.

El Coste Unitario de Ejecución CUE propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material PEM de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2019 se establece en MBE = 605 €/m².

Para un tipo constructivo residencial con una tipología edificatoria (Ct), un número de plantas <3, por un número de viviendas por bloque (Cs) entre 20 y 80, una superficie útil menor de 90 unas calidades (Cc) medio de acabados en el coste unitario de ejecución CUE será de 619,37 €/m²

El CUE es el resultado de aplicar al MBE vigente en un determinado momento, el coeficiente que por uso, clase y modalidad de la categoría 4 le corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones del anexo de las normas.

Obtenido así el presupuesto de ejecución material (PEM), aplicaremos los Gastos Generales (13%) y el Beneficio Industrial (6%), obteniendo el Presupuesto de contrata (PEC) que asciende a 737,05 €.

Por tanto, el valor de los costes de edificación respecto del valor por metro cuadro de techo serían 737,05 €/m2t.

Por tanto teniendo en cuenta el cuadro pormenorizado de superficies adjunto:

PARCELA	SUPERFICIE	SUBZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN	PLANTAS	EDIFICABILIDAD EXISTENTE	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE
Número	m2s		m2s	Número	m2t	m2t
1	1.771,909	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
2	1.909,470	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
3	1.476,903	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
4	2.208,815	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
5	1.789,585	ZUR-C1	274,76	2	549,52	549,52
6	2.423,878	ZUR-C1	296,58	2	593,16	593,16
7	2.348,003	ZUR-C1	269,38	2	538,76	538,76
8	8.723,426	SVJ-EL	0,00	0	0,00	0,00
9	10.045,474	ZUR-A2	0,00	S/O	0,00	15.068,21
10	1.755,884	ZUR-A2	0,00	S/O	0,00	2.633,83
11	1.576,181	ZUR-C1	430,00	3	1.290,00	1.290,00
12	7.430,248	SQM-EQ	0,00	-	0,00	0,00
13	1.951,933	SVJ-EL	250,59	-	0,00	0,00
14	463,776	SVJ-EL	113,38	-	0,00	0,00
15	599,243	ZUR-C1	125,30	2	250,60	250,60
16	1.040,832	ZUR-C1	250,59	2	501,18	501,18
TOTAL	47.515,560				5.921,30	23.623,34
VIALES	8.630,522					
SUP-3	1.184,18					
TOTAL	57.330,262					23.623,34

Total coste construcción = $737,05 \text{ €} * 23.623,34 \text{ m}^2 = 17.411.582 \text{ €}$.

Ahora bien, de la edificabilidad materializable actualmente existen edificado $5.921,30 \text{ m}^2$, es decir está pendiente de materializar $17.702,04 \text{ m}^2$, por tanto el total coste de construcción pendiente de materializar asciende a $13.047.288 \text{ €}$

2.1.3. Total coste de producción

Según los datos vistos anteriormente, a continuación se establece la repercusión de los costes de desarrollo inmobiliario en función del aprovechamiento unitario:

CARGAS DE URBANIZACIÓN	1.490.577,30 €
COSTE DE PRODUCCIÓN	13.047.28,00 €

2.2. Estimación de ingresos

Para calcular los ingresos obtenidos con el desarrollo completo de la actuación será necesario conocer el precio de venta en el mercado del producto inmobiliario. Para ello, se ha realizado un estudio de mercado de lo que ha resultado:

Teniendo en cuenta las características de la construcción y los elementos que integran el inmueble, **el precio de venta medio para vivienda de obra nueva es de 1.585 €/m2 techo construido**. Este dato viene indicado por las muestras homogeneizadas, excluyendo aquellas que se encuentran muy por encima o por debajo de la media obtenida.

Por tanto, los ingresos obtenidos por la venta de las viviendas debido al desarrollo del planeamiento son de:

Total ventas =

$1.585 \text{ €} * 17.702,04 \text{ €} = 28.057.733,4 \text{ €}$

3. VALOR DEL SUELO.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece en su Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado establece:

“Artículo 19 Valoración en situación de suelo urbanizado

1. *Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.*
2. *Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.*
3. *Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.*
4. *Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.*
5. *Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurran los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.”*

Para el supuesto previsto en el apartado 5, y en referencia al art. 21.1.a del TRLS 2/2008, actualmente el art. 34.1.a) 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, que corresponde con 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, la valoración del suelo se realizará conforme a lo previsto en el art. 27 del Reglamento.

Dicho artículo indica:

“Artículo 27 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas

1. *En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*
2. *En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasaré por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.”*

Así pues, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento, la valoración del suelo urbanizado sin edificación se realiza según 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:

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

Sustituyendo los valores calculados en los puntos anteriores del presente informe se obtiene:

$$Vv = 1.585,00 \text{ €/m}^2$$

$$K = 1,40$$

$$Vc = 737,05 \text{ €/m}^2$$

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

$$VRS = 395,09$$

Por tanto, al valor de repercusión que le corresponde al suelo terminado la ejecución de las obras de urbanización es necesario descontarle el coste de las mismas, incrementando los mismos en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo, conforme el art. 22.3 del Reglamento, conforme la expresión:

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

Siendo:

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

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

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

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

Así mismo, y tal y como indica el mismo artículo del Reglamento, *la tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*

En cuanto a la TLR la última referencia publicada por el Banco de España en referencia al rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública entre 2 y 6 años se establece en -0,143

BANCO DE ESPAÑA

12703 *Resolución de 2 de septiembre de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.*

Agosto de 2019

Tipos de referencia ¹	Porcentaje
1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años	-0,143
2. Referencia interbancaria a un año (euríbor)	-0,356
3. Permuta de intereses/ <i>Interest Rate Swap</i> (IRS) al plazo de cinco años	-0,460
4. Tipo interbancario a un año (míbor) ²	-0,356

Madrid, 2 de septiembre de 2019.–El Director General de Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución, Jesús Saurina Salas.

Por lo que respecta a la prima de riesgo, se establece en 14% para los edificios de uso industrial según lo previsto en el Anexo IV del Reglamento.

Por tanto, y teniendo en cuenta la repercusión de los costes de urbanización establecido en el apartado de la presente memoria, sustituyendo los valores:

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

$$VSt = 395,09 \text{ €/m}^2t$$

$$Gt = 63,09 \text{ €/m}^2t$$

$$TLR = -0,00143$$

$$PR = 0,14$$

$$VRSO = 331,46 * (1 + 0,00143 + 0,14) = 331,46 * 1,14143 = 378,34 \text{ €/m}^2t$$

$$\text{VALOR DEL SUELO inicial} = 159,19 \text{ €/m}^2s$$

4. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROGRAMA.

Una vez conocidos el valor del suelo aportado, los costes de urbanización para el desarrollo de la actuación urbanística y los ingresos generados por la venta del producto inmobiliario se puede determinar si la actuación resulta viable.

A continuación se muestran los resultados obtenidos:

$$\text{VALOR DEL SUELO SIN URBANIZAR} = 378,34 \text{ €/m}^2t$$

$$\text{COSTE DE URBANIZACIÓN} = 63,63 \text{ €/m}^2t$$

$$\text{COSTE DE CONSTRUCCIÓN} = 737,05 \text{ €/m}^2t$$

$$\text{INGRESOS VENTA NAVES} = 1.585 \text{ €/m}^2t$$

Para que el desarrollo de la actuación urbanística resulte viable debe cumplirse la siguiente expresión:

$$\text{Valor suelo aportado} + \text{Costes urb.} + \text{Costes const.} < \text{Ingresos venta}$$

Por regla general, como cuantificación agregada de los factores mencionados en la realización de análisis económicos normalizados suele aplicarse el coeficiente de 1,40 de la Norma Técnica 16 del Real Decreto 1020/1993 para la Valoración Catastral que establece el precio del producto final como resultado de incrementar un 40% el conjunto de componentes de su construcción, valor de suelo y valor de la ejecución.

Dicho coeficiente ya ha sido incluido en el desglose de costes previstos tanto para el desarrollo urbanístico, como para la promoción inmobiliaria, por lo que:

$$378,34 + 63,63 + 737,05 = 1.179,02 \text{ €}$$

$$1.179,02 \text{ €} < 1.585 \text{ €}$$

$$\text{Beneficio} = 405,98 \text{ €/m}^2t$$

5. CONCLUSIONES DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Con los datos obtenidos en el punto anterior, podemos concluir que el desarrollo urbanístico previsto resulta viable en términos económicos, dado que el desarrollo del plan garantiza un beneficio de 405,98 €/m²t. Así mismo, la valoración de suelo indica que, el valor residual del suelo urbanizado es de 395,09 €/m²t, siendo el valor del suelo sin la urbanización de 378,34 €/m²t.

Valencia, enero 2020.

EL EQUIPO REDACTOR
AIC EQUIP, S.L.



Fdo.: Juan Añón Gómez
Arquitecto



Fdo.: Gabriel Domenech
Arquitecto



Fdo.: Teresa Pena
Abogado