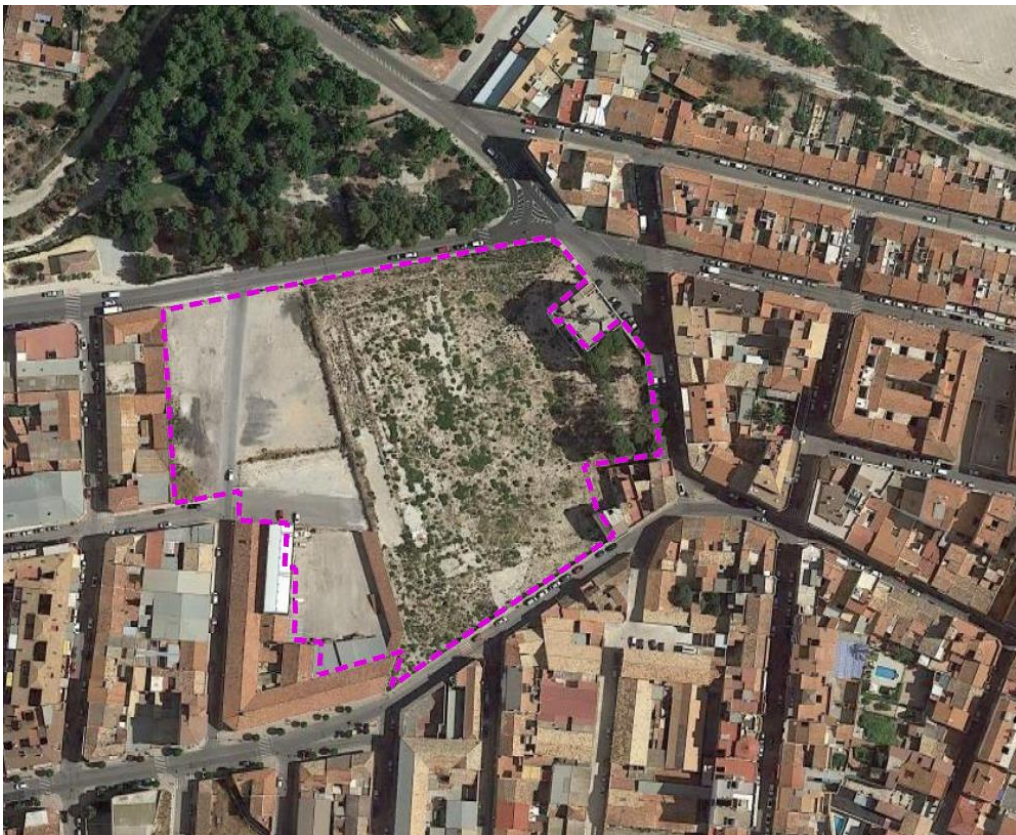




## MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### PLAN PARCIAL UZI-5 "LOS PINOS" DEL P.G.O.U. DE PETRER PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UZI-5 "LOS PINOS"



PROMOTOR:

**"LEUCANTO PROMOCIONES NAZARETH, S.L.U.", REPRESENTADA POR "ELIT ALIQUAM, S.L.U."**

REDACTORES:

**VICTOR M. PINA NAVARRO (en rep. PINA NAVARRO ARQUITECTO & ASOCIADOS, S.L.P.) / JUAN JOSE ORTUÑO BERNAL (Abogado urbanista)**

## INDICE

- 1.- Parámetros urbanísticos y alcance de las modificaciones.
2. -Marco legal aplicable a este documento.
- 3.- Memoria de viabilidad económica de la actuación.
  - 3.1.- Metodología.
  - 3.2.- Los costes de producción.
    - 3.2.1.- Derivados de la urbanización del plan parcial.
    - 3.2.2.- Desglose de la urbanización de la UZI-5.
  - 3.3.- Los ingresos de la actuación.
    - 3.3.1.- Derivados de la ordenación del plan parcial.
  - 3.4.- Análisis de la viabilidad.
- 4.- Conclusión.

ANEXO: ESTUDIO DE MERCADO

## 1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES

El presente documento se elabora en el marco de los trámites confluientes del PLAN PARCIAL UZI-5 “LOS PINOS” DEL P.G.O.U. DE PETRER y el PAI U.E. UZI-5 “LOS PINOS”, por lo que, en primer lugar, debe atenderse al alcance de las modificaciones de la ordenación urbanística que se han planteado, para analizar, posteriormente, el impacto económico de las mismas en la actuación, así como su viabilidad.

El alcance y objeto del PLAN PARCIAL UZI 5 “LOS PINOS” DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PETRER, viene señalado en la memoria de dicho documento en los términos siguientes:

*El UZI 5 “Los Pinos” integra una zona de vacío urbano en situación de deterioro progresivo, con una ordenación obsoleta al desaparecer su principal fin de conseguir la edificación de LUVI para equipamiento público. Es por tanto una zona con necesidad de una reordenación urbana que demanda un cambio en el planteamiento dotacional actual para dar mayor superficie a los espacios libres de relación, disminuyendo la superficie de equipamiento en proporción a sus necesidades reales.*

*Se trata de conseguir una zona de nueva centralidad con una importante zona verde de la red secundaria articuladora de una diversidad y confluencia de itinerarios peatonales, implantando a la vez criterios de planeamiento con perspectiva de género.*

*Por otra parte, dentro de los usos permitidos, se pretende crear un área de actividad comercial, que ayude a revitalizar el comercio que dé servicio de proximidad no solo a la trama urbana que lo circunda sino también al núcleo urbano tradicional situado más al este. En definitiva, dotar a esta área de una manzana de uso terciario-comercial de proximidad a los vecinos del barrio, así como, a otros barrios del entorno, apostando por un acceso peatonal al comercio para los habitantes de Petrer, superando la dependencia actual del vehículo en esta zona de uso predominante residencial.*

En el Informe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante de 12 de abril de 2021, en su apartado II. OBJETO DE LA ACTUACIÓN, destaca lo siguiente:

*El objeto del plan parcial es la modificación de la ordenación pormenorizada, de modo que se incrementa la zona verde, que además ocupa un espacio central y bien comunicado, y se reduce la superficie destinada a equipamiento y a red viaria. Así, se califica como zona verde una superficie de 9.277,96 m<sup>2</sup>, como red viaria una superficie de 1.836,37 m<sup>2</sup> y como equipamiento dos parcelas con una superficie total de 3.696,43 m<sup>2</sup>. La suma de los suelos dotacionales de la ordenación propuesta es de 12.974,39 m<sup>2</sup>, igual a la de la ordenación vigente. Se justifica el mantenimiento del estándar dotacional global. También se justifica el cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos en e n el Anexo IV de*

### *la LOTUP*

*Por otro lado, de las tres manzanas que se delimitan se asigna a dos de ellas uso residencial, con un techo edificable total de 7.762,71 m<sup>2</sup>, y a la tercera un uso terciario, con un techo edificable de 5.991,91 m<sup>2</sup>, por lo que se mantiene el uso global residencial del ámbito. Se justifica igualmente el mantenimiento del aprovechamiento tipo, por lo que no se produce incremento de aprovechamiento.*

Por tanto, con la modificación en trámite del Plan Parcial, que solo afecta a cambios de calificación en la ordenación pormenorizada vigente, se mantiene la misma superficie total de la reserva dotacional de Red secundaria del sector y también permanecen inalterables el resto de parámetros (edificabilidad, aprovechamiento, etc.) respecto a la ordenación vigente.

## **2. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO**

La memoria de viabilidad económica se recogió por vez primera con carácter general en el artículo 11 de la Ley 8/2013, de 26 de junio y hoy se encuentra regulada en el artículo 22.5 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y ya ha sido incorporada a legislaciones autonómicas posteriores como la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana y su reciente Texto Refundido.

Las actuaciones de transformación urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 22.5 del 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, deben de acompañarse de una memoria de viabilidad económica, con la finalidad de expresar la eventual viabilidad económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización. El contenido de este documento viene definido en el citado precepto que transcribimos a continuación:

*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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos: (derogados los apartados a), b), c), d) y e)*

Por su parte, el art. 40.3.5º del Texto Refundido de la Ley de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP), exige que los planes parciales incorporen entre su documentación Estudio de viabilidad económica, documento que deberá de adecuarse al alcance de las modificaciones que se producen en el presente caso, concretadas también en el PAI de

desarrollo. En atención a este marco legal, se elabora esta memoria de viabilidad económica para asegurar la viabilidad de la actuación

Recordemos que las actuaciones de transformación urbanística, 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 requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.*

En este caso se trata de una actuación de urbanización que requiere el análisis de su viabilidad económica. El Programa de Actuación Integrada es el instrumento urbanístico en donde se produce la gestión de las determinaciones previstas por el planeamiento. Y, recordemos que artículo 117.4.d) del TR de la LOTUP prevé en el PAI la necesidad de:

*d) Memoria de viabilidad económica o de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas."*

### **3. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN**

La memoria de viabilidad económica focaliza su atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de transformación urbana, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados.

Debe señalarse que la memoria de viabilidad económica ha adquirido una especial relevancia, al tratarse de un documento que deberá acompañarse en el planeamiento y en la programación de las actuaciones y, sobre todo, por ser considerado como el instrumento que asegura que la operación sea viable.

Comprobar la viabilidad de las actuaciones urbanísticas no solo responde a la lógica económica de las inversiones, sino que se conforma como un requerimiento a fin de asegurar la existencia de recursos financieros suficientes que permitan abordar la operación o, alternativamente, justificar las modificaciones de los parámetros urbanísticos con el objetivo de conseguir la viabilidad de la actuación.

Como se ha indicado, esta actuación consiste en la tramitación del Plan Parcial del UZI-5 que, por sí solo, no presenta modificaciones que afecten de forma determinante a la viabilidad de la actuación y la propuesta de PAI para desarrollo de la U.E.

La reciente aprobación del TRLOTUP mantiene la exigencia de la Memoria de Viabilidad Económica en las fases de planeamiento y programación, así como para justificar el redimensionado de los programas de actuaciones integradas. En consecuencia, procede realizar la Memoria de Viabilidad Económica aplicada al Programa de Actuación Integrada de la U.E. UZI-5 “LOS PINOS”, con la finalidad de expresar la eventual viabilidad económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

### **3. 1. METODOLOGIA**

Para determinar la viabilidad económica de la actuación, se aplica la metodología tradicionalmente utilizada para los estudios de coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado. Para ello se parte de la determinación de los costes y de los ingresos derivados de la Actuación, basándose los primeros en una valoración de las cargas de urbanización del PAI, y respecto a los ingresos, los identificados en el Estudio de Mercado realizado aplicando los criterios establecidos en el RD. 1492/2011 DE 24 de Octubre, Art 22 punto 2 de dicho reglamento, según el cual; el valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en este caso el de vivienda por ser el más representativo, se determina por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:  $VRS = Vv / K - Vc$

### **3. 2. LOS COSTES DE PRODUCCIÓN**

Los costes de producción de las parcelas edificables de uso residencial y terciario del sector se identifican con las cargas de urbanización de la transformación urbanizadora. Estas cargas de urbanización se establecen en el presupuesto del proyecto de urbanización, que son las propias de este concepto, y el detalle correspondiente por todos los conceptos de cargas fijas y variables en el Programa de Actuación Integrada. Para su mejor comprensión, en este documento conviene presentar de forma desglosada las que provienen del Plan Parcial.

#### **3.2.1. DERIVADOS DE LA URBANIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

Según consta en la Proposición Jurídico Económica del Programa de Actuación Integrada, los costes de la Actuación ascienden a 2.007.416,64 €, con el desglose siguiente:

## ESTIMACIÓN DE COSTES Y CARGAS DE URBANIZACIÓN DEL PAI "U.E. UZI-5"

### 1 CARGAS FIJAS DEL PAI

1.1	OBRAS DE URBANIZACIÓN Y CONEXIÓN	1.122.220,93
1.2	HONORARIOS TÉCNICOS	202.900,00
1.2.1	PLAN PARCIAL Y ESTUDIOS ANEXOS	40.600,00
1.2.2	PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA	158.300,00
1.2.3	PROYECTO DE REPARCELACIÓN*	
1.2.4	PROYECTO DE URBANIZACIÓN*	
1.2.5	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD*	
1.2.6	DIRECCIÓN DE OBRAS*	
1.2.7	DIRECCIÓN SEGURIDAD Y SALUD*	
1.2.8	TOPOGRAFÍA, REPLANTEOS Y OTROS*	
1.2.9	ASESORÍA JURÍDICA	4.000,00
1.3	GASTOS DE GESTIÓN 10% (1.1 y 1.2)	132.512,09
1.4	BENEFICIO URBANIZADOR 10% (1.1, 1.2 y 1.3)	145.763,30
	TOTAL CARGAS FIJAS	1.603.396,33

### 2 CARGAS VARIABLES DEL PAI

2.1	INDEMNIZACIÓN BIENES Y DERECHOS	23.320,00
2.2	OBRAS DE URBANIZACIÓN ADELANTADAS	0,00
2.3	REALOJOS	0,00
2.4	DERRIBOS	0,00
2.5	CANON DE CONEXIÓN EPSAR	32.305,69
	TOTAL CARGAS VARIABLES	55.625,69
	SUMA DE CARGAS	1.659.022,02
	IVA (21%)	348.394,62
	CARGAS TOTALES	2.007.416,64

\*INCLUIDO EN 1.2.2

Por su parte, la relación de la edificabilidad del UZI-5 de 14.953 udas respecto a los costes de urbanización de 2.007.416,64 €, supone una repercusión de cargas de 134,25 €/m<sup>2</sup>.

### **3. 3. LOS INGRESOS DE LA ACTUACIÓN**

#### **3.3.1.- DERIVADOS DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

Procede cuantificar los ingresos previsibles derivados de la ordenación del Plan Parcial con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción y retribuir a la propiedad del suelo. Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como el valor de repercusión. La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

(i) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Tipo del UZI-5, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo al total aprovechamiento del ámbito. El coeficiente de AT es de 0,65 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y el aprovechamiento tipo total de 14.953 udas.

(ii) El Estudio de Mercado realizado para la obtención del valor de repercusión del suelo por m<sup>2</sup> edificable, analiza muestras de uso global residencial y terciario compatible.

(iii) Se han utilizado las metodologías de comparación, la residual estática y residual dinámica para la obtención del Valor de Repercusión del suelo sin urbanizar. Es decir, a partir de Precios de Mercado del producto inmobiliario final se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo “antes de urbanizar”.

En el Plan Parcial modificativo de la ordenación pormenorizada no se ha variado el aprovechamiento tipo. La edificabilidad y los usos del Sector “UZI-5” son los expresados en el siguiente Cuadro:



## CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES UZI 5 LOS PINOS

	m2s	m2s	m2t	coeficiente	aprovechamiento
RESIDENCIAL	3.205,33		7.762,71	1	7.762,71
TERCIARIO	4.991,91		5.991,91	1,2	7.190,29
LUCRATIVO		8.197,24	13.754,62		14.953,00
				<b>A.T.</b>	0,65
VIARIO	1.836,37				
ZONA VERDE	9.277,96				
EQUIPAMIENTO	3.696,43				
PÚBLICO		14.810,76			
<b>TOTAL</b>	<b>23.008,00</b>	<b>23.008,00</b>			

El uso característico del ámbito objeto de análisis es el residencial plurifamiliar y uso terciario compatible, por lo que se ha realizado el estudio de mercado de estos usos que se acompaña a esta Memoria, del que se extraen algunos de los datos que se detallan a continuación.

Así, de la tabla de flujos de uso residencial se obtiene un valor actual neto (VAN) de 137,15 €/m2t. y un valor total del uso residencial del sector de **1.064.655,67 €**. Y, de la tabla de flujos de uso terciario se obtiene un VAN de 165,60 €/m2t. y un valor total del uso terciario del sector de **992.260 €**

Por tanto, la suma de ambos valores asciende a la cantidad de **2.056.915,60 €**

### 3. 4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD

1.- Una vez determinado el coste de producción, por un lado, y el valor del aprovechamiento, por otro lado, corresponde ahora analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de constatar que la Actuación tiene un aprovechamiento suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir con ello a la propiedad de los terrenos. Ya en el Estudio de Mercado que se acompaña se avanza un procedimiento y análisis de la viabilidad del estricto ámbito del sector UZI-5. Aquí se va a completar dicho análisis con las peculiaridades especiales de la Unidad de Ejecución que se desarrolla.

En cuanto a los derechos de aprovechamiento previstos antes y ahora a los propietarios del UZI-5, les pertenecen, y así constan reconocidos, los mismos derechos en ambas situaciones. Es decir, con el planeamiento anterior, el UZI-5 reconocía un aprovechamiento de 14.953 m<sup>2</sup>th, el mismo que ahora le viene reconocido,

Llegados a este punto, podemos extraer las primeras conclusiones. Como se demuestra en el Estudio de Mercado, con los costes de urbanización del estricto ámbito del UZI-5 la actuación resultaría viable claramente, siendo los valores contrapuestos los siguientes:

Valor de las cargas: 2.007.416,64 €.

VAN residencial + VAN terciario = 2.056.915,60 €

Lo que representa un superávit de los ingresos sobre las cargas de 49.499,00 €

#### **4. CONCLUSIÓN**

Con lo que se concluye y queda demostrada la viabilidad económica del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución UZI-5.

En Petrer, marzo de 2022

Víctor M. Pina Navarro  
(en rep. Pina Navarro Arquitecto & Asociados, S.L.P.)  
Arquitecto

Juan José Ortuño  
Abogado



PINA NAVARRO ARQUITECTO & ASOCIADOS, S.L.P.

C/ Leopoldo Pardines 13-A, entresuelo

03610, PETRER- ALICANTE

## **ANEXO I: ESTUDIO DE MERCADO-ANALISIS VIABILIDAD ECONOMICA**

## **ANALISIS DE LA VIABILIDAD ECONOMICA UZI-5**

### ANALISIS DE LA VIABILIDAD ECONOMICA UZI-5 : MÉTODO ESTÁTICO

Para determinar la viabilidad económica de la Unidad, procede aplicar la metodología tradicionalmente utilizada para los estudios de coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado , para ello , se partirá de la determinación de los costes y de los ingresos derivados de la actuación , basándose los primeros en una valoración actualizada con cargas de urbanización , con respecto a los ingresos estos se determinarán en un estudio de mercado actualizado realizado para los usos característicos de la unidad : residencial y terciario en su tipología característica admitida.

#### DATOS DE PARTIDA.

TOTAL SUPERFICIE DE SUELO AFECTA: 23.008,00 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL: 3.205,33 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE DE SUELO TERCIARIO:.....4.991,91 m<sup>2</sup>

TOTAL SUELO LUCRATIVO.....8.197,24 m<sup>2</sup>

VIARIO:.....1.836,37 m<sup>2</sup>

ZONA VERDE.....9.277,96 m<sup>2</sup>

EQUIPAMIENTO.....3.696,43 m<sup>2</sup>

TOTAL SUELO PÚBLICO.....14.810,76 m<sup>2</sup>

TOTAL TECHO RESIDENCIAL:.....7.762,71 m<sup>2</sup>

TOTAL TECHO TERCIARIO:.....5.991,91 m<sup>2</sup>

VALOR DE CARGAS UZI-5 : 2.007.415,19 €

#### **1.DETERMINACIÓN DE LOS INGRESOS:**

La obtención de los ingresos va a venir determinada por la edificabilidad y los usos previstos, de manera que los ingresos totales será la suma de los ingresos por el uso residencial más los ingresos por el uso terciario.

1.a) Ingresos por uso residencial; Se procede a obtener el ingreso por venta del producto inmobiliario posible, a partir de un módulo homogeneizado obtenido de muestras similares por comparación , que aplicado a la superficie total de techo residencial , determina el valor de mercado total por ventas del uso residencial

1.b) Ingresos por uso terciario; dado que no existen comparables para este uso y si se puede obtener acceso a información del valor de las rentas por estos usos sobre inmuebles de similares características en superficie y tipología, se opta por determinar el valor en renta por capitalización , asimilando el Valor en venta o mercado al valor de capitalización obtenido .

Estudio de mercado muestreo sobre vivienda en edificio plurifamiliar y calidad normal.

Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6
Dirección	C/Norte La Canal	C/C.M.Nuev. Campet	C/L Mancha S.Jerónimo	C/P.Valenc. Centro	C/P.Margall	J.M. Gonz
Población	Petrer	Petrer	Petrer	Petrer	Elda	Elda
C.P.	03610	03610	03610	03610	03600	03600
Fuente de la muestra	Internet Ideaslista	Internet Idealsita.	Inmobiliaria F.Juanjo	Promoción Activa P.Fin	Promoción Activa P.Fin	Promoción Activa
Estado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado	Mercado
Tipo	Vida edificio	Vida edificio	Vida edificio	Vida edificio	Vida edificio	Vida edificio
Ubicación	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Peor
Cal Vivienda	Similar	Similar	Similar	Mejor	Similar	Similar
Precio unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.410,00	1.444,00	1.453,00	1.540,00	1.454,00	1.496,00
Superficie	98,00	115,00	107,00	106,00	113,00	120,00
Datos	Muestra-1	Muestra-2	Muestra-3	Muestra-4	Muestra-5	Muestra-6
Valor unitario homog (€/m <sup>2</sup> )	1.410 x 1,00 1.410,00	1432 x 1,00 1.432,00	1.400 x 1,00 1.400,00	1.540 x 1,00 1.540,00	1.454 x 1,00 1.454,00	1.547 x 0,95 1.395,00

Valor homogeneizado: $(1.410+1.432+1.400+1.540+1.454+1.395) / 6 = 1.438,00 \text{ €/m}^2$
---

Coeficiente homol = 1.00 Valor Unitario Homogeneizado por Comparación: 1.438,00 €/m<sup>2</sup>

Se ha realizado la homogenización de los testigos obtenidos en función de los parámetros que suponen mejora o detrimento de los del inmueble objeto de valoración estos son; su ubicación concreta dentro del entorno, calidad constructiva del inmueble, antigüedad, conservación, no existiendo una distorsión en los parámetros de corrección/homogenización superior a un 30%.

De los datos anteriores se obtiene un valor medio asignable de 1.438,00 €/m<sup>2</sup> uso residencial.

1.a) INGRESO POR USO RESIDENCIAL :  $1.438,00 \text{ €/m}^2 \times 7.762,71 \text{ m}^2 = 11.162.777,00 \text{ €}$

Estudio de mercado muestreo sobre locales en renta usos terciarios.

1 Petrer Zona Avda Mediterráneo, uso ventas productos varios.

Superficie inmueble: 2.100,00 m<sup>2</sup> Suelo: 3.700,00 m<sup>2</sup> Arrendamiento 5,45 €/m<sup>2</sup>Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 3.090.150,00 € .....1.472,00 €/m<sup>2</sup>

Equipamientos básicos no alimentación ..coef corrector 1.25=1.840,00 €/m<sup>2</sup>

2 Petrer Zona Cementerio Presbítero Conrado Poveda , uso ventas productos varios .

Superficie inmueble: 3.600,00 m<sup>2</sup> Suelo: 3.700,00 m<sup>2</sup> Arrendamiento 5,00 €/m<sup>2</sup>Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 4.860.000,00 € ..... 1.350,00 €/m<sup>2</sup>

Equipamientos básicos no alimentación, parte bajo ras .coef corrector 1.25=1.688,00 €/m<sup>2</sup>

3 Petrer Zona Cementerio La Paz, uso Alimentario .

Superficie inmueble: 1.850,00 m<sup>2</sup> Suelo : 5.700,00 m<sup>2</sup> Arrendamiento 8,50 €/m<sup>2</sup>Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 4245.750,00 € ..... 2.295,00 €/m<sup>2</sup>

Alto nivel equipamientos alimentación, aparcamiento s. ras .coef corrector 1.00=2.295,00 €/m<sup>2</sup>

4 Petrer Zona Cementerio La Paz , uso venta producto varios .

Superficie inmueble: 1.650,00 m<sup>2</sup> Suelo : 4.200,00 m<sup>2</sup> Arrendamiento 6,75 €/m<sup>2</sup>Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 3.007.125,00 € ..... 1.822,00 €/m<sup>2</sup>

Nivel med. equipamiento productos varios, aparcamiento s.ras .coef corrector 1.15=2.095,00 €/m<sup>2</sup>

5 Petrer Zona Campet , uso Alimentación .

Superficie inmueble: 2.000,00 m<sup>2</sup> Suelo : 1.850,00 m<sup>2</sup> Arrendamiento 8,50 €/m<sup>2</sup>Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 4.590.000,00 € ..... 2.295,00 €/m<sup>2</sup>

Buen nivel. equipamiento ,alimentación, aparcamiento s.ras .coef corrector 1.00=2.295,00 €/m<sup>2</sup>

6 Petrer Zona Campet , uso Alimentación .

Superficie inmueble: 2.300,00 m<sup>2</sup> Suelo : 2.000,00 m<sup>2</sup> Arrendamiento 8,25 €/m<sup>2</sup>Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 5.124.000,00 € ..... 2.228,00 €/m<sup>2</sup>

Buen nivel. equipamiento ,alimentación, aparcamiento s.ras .coef corrector 1.00=2.220,00 €/m<sup>2</sup>

De los datos anteriores se obtiene un valor medio asignable de 2.070,00 €/m<sup>2</sup> uso terciario

1.b) INGRESO POR USO TERCIARIO :  $2.070,00 \text{ €/m}^2 \times 5.991,91 \text{ m}^2 = 12.403.253,00 \text{ €}$

Los valores de capitalización resultan de capitalizar la renta neta a una tasa del 4% considerando un plazo de vigencia en los alquileres estimado entre 20-30 años. Los datos unitarios obtenidos se han corregido teniendo las circunstancias de cada uno de ellos con respecto al suelo terciario que se incluye en el sector, habiendo considerado; la ubicación de los inmuebles respecto la red primaria , respecto a los viales de comunicación , el nivel de equipamiento de los inmuebles , los coeficientes de forma y funcionalidad en planta , la existencia de dotación de aparcamiento en los mismos y si estos son en superficie o en el propio edificio.

## **2.DETERMINACIÓN DEL VRS POR USOS :**

Para determinar el dato solicitado se va aplicar los criterios establecidos en el RD. 1492/2011 DE 24 de Octubre, Art 22 punto 2 de dicho reglamento, según el cual; el valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en este caso el de vivienda y terciario, se determina por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$\text{VRS} = \text{Vv} / \text{K} - \text{Vc}$$

Siendo:

VRS= Valor de repercusión del suelo en euros metro cuadrado edificable

V<sub>v</sub>= 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 metro cuadrado.

Para el uso residencial se ha podido comprobar que en el municipio no existen promociones en marcha sobre las que realizar un estudio de mercado suficientemente representativo del que obtener muestras testigo, por lo que se amplía dicho estudio a las actuaciones de obra nueva en ejecución o de reciente finalización del municipio lindante de Elda, de los datos que se obtienen y mediante una adecuada homogenización de fijará el dato de Vv.para el uso residencial.

Para el uso terciario, se explica en el apartado anterior la forma y manera a la que se ha llegado a determinar el valor del dato Vv para el uso terciario.

K= Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, tendrá un carácter general de 1,40, pudiéndose aumentar o reducir según criterios específicos.

V<sub>c</sub>= Valor de la construcción en euros por metros cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Según lo anteriormente expuesto se obtienen los siguientes datos:

Vc para uso residencial:

Partiendo del dato del Instituto Valenciano de la edificación, sobre el módulo de coste de construcción para viviendas en edificación en bloque y una calidad media:

$$\text{C.E.M.} = 616,00 \text{ €/m}^2$$

Aplicando a este 19% en concepto de G.G. y B.I.

$$616,00 \times 1,19 = 733,00 \text{ €/m}^2 \text{ Construido}$$

E Incrementado al dato obtenido un 20% en concepto de tributos que gravan la edificación, proyectos, y gastos necesarios.

Se obtiene un Valor de Vc de:

$$879,00 \text{ €/m}^2 \text{ construidos}$$

Vc para uso terciario:

Partiendo del dato del Instituto Valenciano de la edificación, sobre el módulo de coste de construcción para locales comerciales almacenes y supermercados:

$$\text{C.E.M.} = 890,00 \text{ €/m}^2$$

Aplicando a este 19% en concepto de G.G. y B.I.

$$890,00 \times 1,19 = 1.059,00 \text{ €/m}^2 \text{ Construido}$$

E Incrementado al dato obtenido un 20% en concepto de tributos que gravan la edificación, proyectos, y gastos necesarios.

Se obtiene un Valor de Vc de:

$$1.271,00 \text{ €/m}^2 \text{ construidos}$$

Siendo por tanto el dato de VRS por usos:

$$\text{VRS Por uso residencial: } 1.438,00/1,40 - 879,00 = 148,14 \text{ €/m}^2 \text{ t}$$

$$\text{VRS Por uso terciario: } 2.070,00/1,40 - 1.271,00 = 207,60 \text{ €/m}^2 \text{ t}$$

$$\text{VRS TOTAL U.A. ESTATICO} = 2.393.811,00\text{€}/23.008,00 \text{ m}^2 = 104,00 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$$



### 3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONOMICA MÉTODO DINÁMICO :

Una vez determinado el valor de los solares en situación urbanizado y habiendo obtenido los costes de producción – cargas de urbanización, corresponde, ahora, analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de comprobar que la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

La introducción de la variable temporal permite disponer de un análisis más acorde con la actividad económica objeto de determinación.

De acuerdo a la situación actual de mercado inmobiliario y las moderadas expectativas de recuperación, se ha establecido unas hipótesis de ventas conservadoras, con cadencia del 5%-10%-15% , durante 6 años , aportando los cuadros 1 y 2 , referido al uso residencial y referido al uso terciario , para tener una mayor amplitud de su comprensión y evaluación, de manera que se pueda realizar una mejor interpretación de los datos que se obtienen, referidos a la unidad y los usos admitidos en ella.

En anexos anteriores se obtienen unas cargas por urbanización y su desglose por conceptos:

CARGAS TOTALES POR URBANIZACIÓN: 2.007.415,91 € , que repercutidas al techo total de la unidad :

$$2.007.415,91 \text{ €} / 13.754,62 \text{ m}^2 = 145,94 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ t}$$

LOS PARAMETROS QUE INTERVIENEN SON

COSTES :

Cargas urbanización por conceptos: H.= 10,91 €/m<sup>2</sup>t G.G y B.= 17,00 €/m<sup>2</sup> t Costes Urb.=117,16 €/m<sup>2</sup>t

COSTES CONSTRUCCIÓN POR USOS:

Residencial: C.Const = 879,00 €/m<sup>2</sup>t

Terciario: C.Const = 1.270,00 €/m<sup>2</sup>t

INGRESOS:

Ingreso Ventas por uso residencial: 1.438,00 €/m<sup>2</sup>t

Ingreso Ventas por uso terciario: 2.070,00 €/m<sup>2</sup>t

Con Carácter general:

Periodificación a 6 años

Tasa de actualización descuento del 13,00 %..... para una P.R.= 8% Vidas y 12% locales según Orden ECO/805/2003 y tasa actualización mínima entre 13,00-14,00%.

El valor actual del suelo será la suma de los VAN que se obtiene en cada uno de los periodos, según los cuadros 1 y 2 que se adjuntan.

**CUADRO -1 RESIDENCIAL**

Periodo utiliza.	Años	<b>TABLA DE FLUJOS OBTENCION DE VAN</b>					
CONCEPTOS	€/m2	PERIODOS					
Inver + gast.	€/m2	0	1	2	3	4	5
Honorarios	10,91	40,00%	60,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gast. Generales	17,87	40,00%	60,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
C. Urbanización.	117,16	40,00%	60,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
C.Construcción	879,00	0,00%	14,00%	16,00%	20,00%	35,00%	15,00%
Total inv + gast.	1.024,94	69,50 €	204,08 €	140,64 €	175,80 €	307,65 €	131,85 €

VENTAS	€/m2	0	1	2	3	4	5
Ventas vidas	1.438,00	0,00%	10,00%	13,00%	22,00%	30,00%	25,00%
Total ventas	501,72	0,00	143,80	186,94	316,36	431,40	359,50
Cash-flow	408,48	-69,50	-60,28	46,30	140,56	123,75	227,65
VAN	137,15	-69,50	-49,82	31,62	79,34	57,73	87,77
<b>VAL.ACT. NETO</b>	<b>137,15</b>						

T.L. de Riesgo	1,01%
P.Riesgo	8,00%
Tasa actual. Min	11,39%
T.adoptada anual	13,00%
T.actualiz.	13,00%
Plazo constr.	60,00
Plazo comercial	60,00%
VAN 0	-69,50
VAN 1	-49,82
VAN 2	31,62
VAN 3	79,34
VAN 4	57,73
VAN 5	87,77

**RESUMEN**

F= Valor unitario de techo (€/m2) x Superficie de techo

F= 137,15 €/m2 x 7,762,71 m2

F= 1.064.655,67€

CUADRO -2 TERCARIO		TABLA DE FLUJOS OBTENCION DE VAN					
Periodo utiliza.	Años	PERIODOS					
CONCEPTOS	€/m2	0	1	2	3	4	5
Inver + gast.	€/m2						
Honorarios	10,91	40,00%	60,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Gast. Generales	17,87	40,00%	60,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
C. Urbanización.	117,16	55,00%	45,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
C.Construcción	1.270,00	0,00%	55,00%	45,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total inv + gast.	1.415,94	87,07 €	761,94 €	571,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

VENTAS	€/m2	0	1	2	3	4	5
Ventas TERCARIO	2.070,00	0,00%	15,00%	30,00%	30,00%	25,00%	0,00%
Total ventas		0,00	310,50	621,00	621,00	517,50	0,00
Cash-flow	649,48	-87,07	-451,44	49,50	621,00	517,50	0,00
VAN	165,60	-87,07	-373,09	33,81	350,54	241,42	0,00
<b>VAL.ACT. NETO</b>	<b>165,60</b>						

T.L. de Riesgo	1,01%
P.Riesgo	8,00%
Tasa actual. Min	11,39%
T.adoptada anual	13,00%
T.actualiz.	13,00%
Plazo constr.	60,00
Plazo comercial	30.00%
VAN 0	-87,07
VAN 1	-373,09
VAN 2	33,81
VAN 3	350,54
VAN 4	241,42
VAN 5	0,00

### **RESUMEN**

F= Valor unitario de Techo (€/m2) x Superficie de techo

F=165,60 €/m2 x5.991,91 m2

F=992.260,00 €

#### **4.CONCLUSIÓN :**

De acuerdo con los datos que se obtienen se puede concluir que el valor actual neto de los terrenos desglosados por usos es de :

V.A.N. Uso residencial: 1.064.655,67 €

V.A.N. Uso terciario:.....992.260,00 €

TOTAL...V.A.N. Suelo ..... 2.056.915,67 €

VALOR SUELO UZI- 5 ACTUAL > VALOR CARGAS UZI-5

Dado que el importe de las cargas por urbanización para el desarrollo de la unidad ,ascienden a un importe de 2.007.415,91€ y es menor que el valor de los terrenos antes de ser urbanizados estos , se concluye que la actuación es viable desde el punto de vista económico.

En Petrer a 3 de Noviembre de 2021

Fdo: Alfonso Chico de Guzmán Martínez

Arquitecto Técnico