

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 ²
SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL:	3.205,33 m ²
SUPERFICIE DE SUELO TERCIARIO:.....	4.991,91 m ²
TOTAL SUELO LUCRATIVO.....	8.197,24 m ²
VIARIO:.....	1.836,37 m ²
ZONA VERDE.....	9.277,96 m ²
EQUIPAMIENTO.....	3.696,43 m ²
TOTAL SUELO PÚBLICO.....	14.810,76 m ²
TOTAL TECHO RESIDENCIAL:.....	7.762,71 m ²
TOTAL TECHO TERCIARIO:.....	5.991,91 m ²

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

Coficiente homol = 1.00 Valor Unitario Homogeneizado por Comparación: 1.438,00 €/m²

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 €/m² 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 m² Suelo: 3.700,00 m² Arrendamiento 5,45 €/m²Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 3.090.150,00 €1.472,00 €/m²

Equipamientos básicos no alimentación ..coef corrector 1.25=1.840,00 €/m²

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

Superficie inmueble: 3.600,00 m² Suelo: 3.700,00 m² Arrendamiento 5,00 €/m²Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 4.860.000,00 € 1.350,00 €/m²

Equipamientos básicos no alimentación, parte bajo ras .coef corrector 1.25=1.688,00 €/m²

3 Petrer Zona Cementerio La Paz, uso Alimentario .

Superficie inmueble: 1.850,00 m² Suelo : 5.700,00 m² Arrendamiento 8,50 €/m²Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 4245.750,00 € 2.295,00 €/m²

Alto nivel equipamientos alimentación, aparcamiento s. ras .coef corrector 1.00=2.295,00 €/m²

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

Superficie inmueble: 1.650,00 m² Suelo : 4.200,00 m² Arrendamiento 6,75 €/m²Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 3.007.125,00 € 1.822,00 €/m²

Nivel med. equipamiento productos varios, aparcamiento s.ras .coef corrector 1.15=2.095,00 €/m²

5 Petrer Zona Campet , uso Alimentación .

Superficie inmueble: 2.000,00 m² Suelo : 1.850,00 m² Arrendamiento 8,50 €/m²Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 4.590.000,00 € 2.295,00 €/m²

Buen nivel. equipamiento ,alimentación, aparcamiento s.ras .coef corrector 1.00=2.295,00 €/m²

6 Petrer Zona Campet , uso Alimentación .

Superficie inmueble: 2.300,00 m² Suelo : 2.000,00 m² Arrendamiento 8,25 €/m²Techo/mes

Valor capitalización Valor Mercado = 5.124.000,00 € 2.228,00 €/m²

Buen nivel. equipamiento ,alimentación, aparcamiento s.ras .coef corrector 1.00=2.220,00 €/m²

De los datos anteriores se obtiene un valor medio asignable de 2.070,00 €/m² 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

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 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 Eida, 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.

Vc= 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:

$$C.E.M. = 616,00 \text{ €/m}^2$$

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:

$$C.E.M. = 890,00 \text{ €/m}^2$$

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 €/m²t G.G y B.= 17,00 €/m²t Costes Urb.=117,16 €/m²t

COSTES CONSTRUCCIÓN POR USOS:

Residencial: C.Const = 879,00 €/m²t

Terciario: C.Const = 1.270,00 €/m²t

INGRESOS:

Ingreso Ventas por uso residencial: 1.438,00 €/m²t

Ingreso Ventas por uso terciario: 2.070,00 €/m²t

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	TABLA DE FLUJOS OBTENCION DE VAN					
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
VAL ACT. NETO	137,15						

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
VAL ACT. NETO	165,60						

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. Suelo2.056.915,67 €

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.

**ALFONSO
CHICO DE
GUZMAN
MARTINEZ**

Firmado digitalmente por
ALFONSO|CHICO DE
GUZMAN|MARTINEZ
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=ALFONSO|CHICO DE
GUZMAN|MARTINEZ,
serialNumber=74214859T,
givenName=ALFONSO,
sn=CHICO DE GUZMAN
MARTINEZ,
ou=CIUDADANOS, o=ACCV,
c=ES
Fecha: 2021.11.03 12:04:19
+01'00'

En Petrer a 3 de Noviembre de 2021

Fdo: Alfonso Chico de Guzmán Martínez

Arquitecto Técnico