



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
PLAN PARCIAL LOMAS DE GARBINET
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL POLÍGONO B CIUDAD ELEGIDA JUAN XIII. ALICANTE

Documentos sin eficacia normativa

VERSIÓN PRELIMINAR

NOVIEMBRE 2020

ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A.

Código Seguro de Verificación: 0b63ef8e-ffe-406e-9931-b885513ba16f
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923524
Fecha de impresión: 18/11/2020 08:48:06
Página 2 de 16

FIRMAS

1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:55



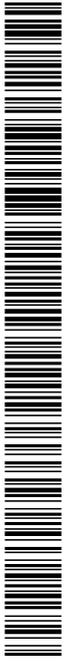
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

Redacción:

Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta 5445 COACV
Pérez Segura & Asociados. Gabinete jurídico

Alicante, noviembre 2020
esmems@gmail.com +34 625440046

Firmado por MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA
EVA - 41084580W el día 16/11/2020 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

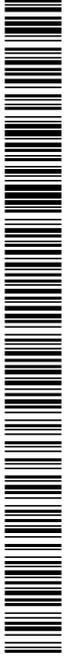


ÍNDICE

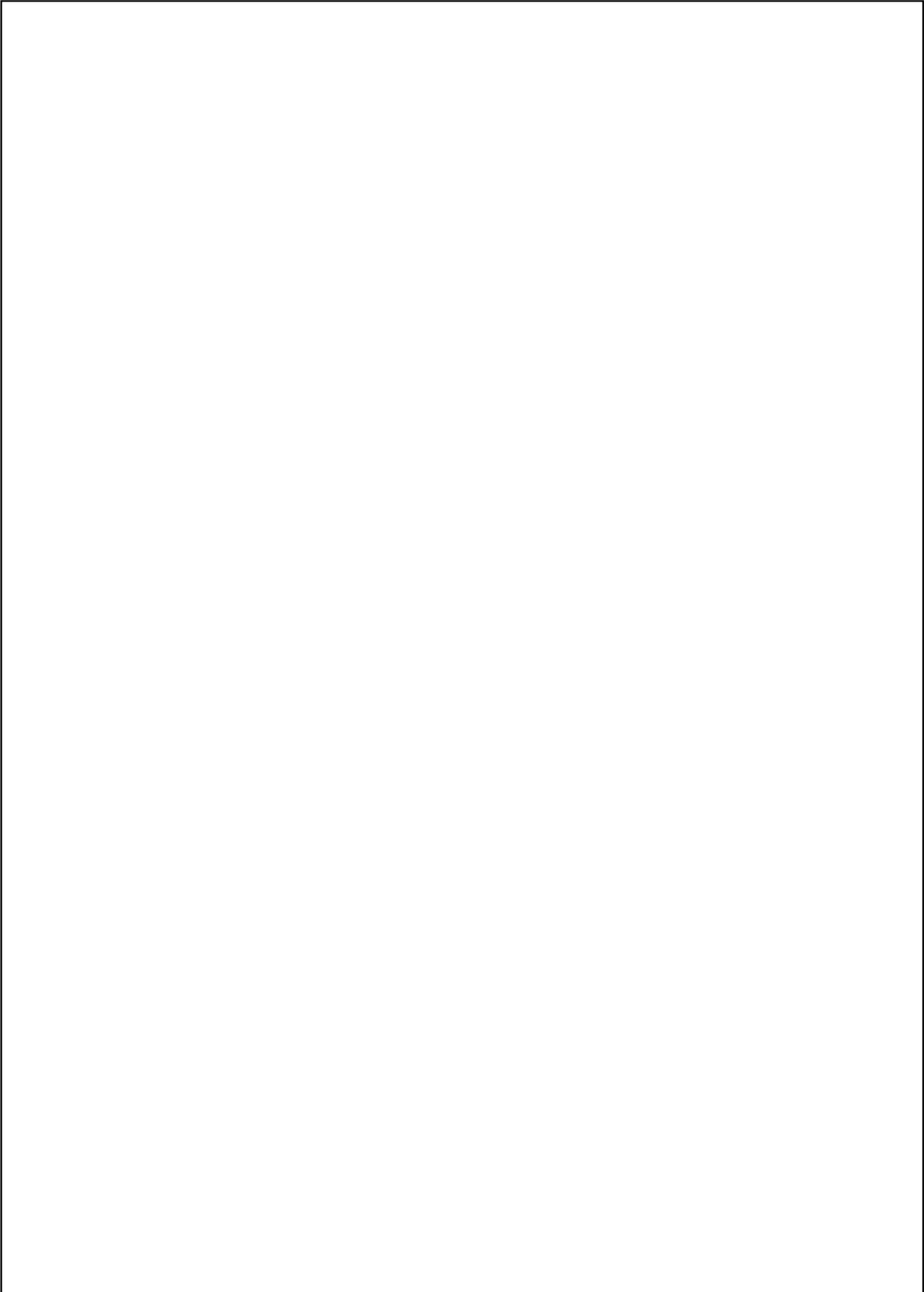
1. CONTEXTO LEGAL.....	5
2. METODOLOGÍA	7
3. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	8
3.1.- Los costes de producción	8
3.2.- Los ingresos de la actuación	10
3.2.1.- La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico	10
3.2.2.- El valor de repercusión del aprovechamiento.....	11
3.3.- Análisis de la viabilidad	12
3.3.1.- El establecimiento de un Beneficio Empresarial razonable	12
3.3.2.- La retribución de la propiedad de los terrenos.	12
4. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	14
5. CONCLUSIÓN.....	15

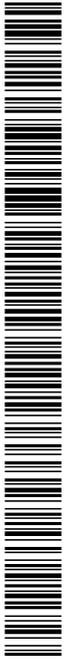
Código Seguro de Verificación: 0b63ef8e-ffe-406e-9931-b885513ba16f
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923524
Fecha de impresión: 18/11/2020 08:48:06
Página 4 de 16

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:55



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>





1. CONTEXTO LEGAL

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

«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»

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica como quiera que las letras a) a d) del citado precepto que establecían dicho contenido mínimo, han sido anuladas por STC de TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, el alcance de dicha actividad se define actualmente en el Anexo XIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, tras la modificación introducida por el apartado ciento ochenta del Anexo de la Ley 1/2019 de 5 de febrero de modificación de la Ley 5/2014.

De este modo, el apartado 1 del indicado Anexo "Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario", dispone:



1. Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Por consiguiente, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica integrante de la Proposición Jurídico-Económica con el objeto de justificar la Viabilidad Económica de la modificación del Plan Parcial del polígono B, Ciudad Elegida Juan XXIII (en adelante Plan Parcial Lomas de Garbinet) en la que se procede a evaluar la viabilidad 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.

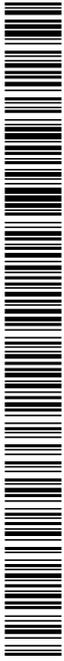


2. METODOLOGÍA

La modificación recientemente introducida en la LOTUP requiere que la memoria de viabilidad económica contemple una comparación mediante *la aplicación del método residual estático, de los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado*. Esta previsión completa la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

Sin embargo, la metodología propuesta ha de considerar la circunstancia que la situación de origen no permite establecer unos valores que de forma significativa y objetiva permitan la aplicación de unos estándares clásicos de comparación.

Por ello, para la determinación de la viabilidad económica se partirá de la determinación de los Costes y de los Ingresos derivados de la actuación, basándose los primeros en una valoración económica actualizada y agregada de las cargas de urbanización y de los costes de construcción, y con respecto a los segundos, teniendo en cuenta los precios máximos para nuevas promociones de Vivienda Protegida de Régimen General, como se justifica en el apartado siguiente, lo que hace innecesario que el cálculo de los valores de repercusión se justifique con el recurso a una tasación actualizada.



3. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

3.1. LOS COSTES DE PRODUCCIÓN

Los costes de producción del proyecto se identifican con el total de las cargas de urbanización, así como los relativos a la construcción del conjunto residencial, de acuerdo con la información que se acompaña:

Los costes de urbanización¹ corresponden al siguiente detalle:

COSTES DE URBANIZACIÓN		TOTALES
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)		6.109.307,16 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial		1.160.768,36 €
PresUpuesto de Contrata (PEC)		7.270.075,52 €
Gastos de Gestión	10%	727.007,55 €
Beneficio actuación urbanizadora	10%	727.007,55 €
Costes de proyectos técnicos y asistencia técnica	8%	581.606,04 €
TOTAL		9.305.696,67 €

¹ Se trata de una estimación, que se concretará en el Programa de Actuación Integrada, en el apartado de Proposición Jurídico Económica.



A dichos costes habrá que incrementarles costes de ejecución y edificación de usos lucrativos (estos últimos serán la base imponible para la liquidación de tributos municipales como el ICIO), que se han estimado en 675 euros por m²t para la edificación de vivienda colectiva. Es una ratio similar a las utilizadas en instituciones públicas y entidades tasadoras.

A estos efectos, por ejemplo, la magnitud indicada se justifica por la utilización de la metodología de la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación para el cálculo del Coste Unitario de Ejecución (CUE) que estima 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.

Para ello, dicha institución recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación MBE (590 €/m² construido, desde julio de 2018) que se pondera por las características de la edificación de referencia y representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra.

La información del IVE considerada es la siguiente (de acuerdo con el rango de características disponibles):

Tipología de Edificación	Nº Plantas	Centro Histórico	Nº Viviendas	Superficie Útil	Cc Calidades	CUE (€/m ²)	PEC (*) €/m ²)
Abierta	> 8	no	20-80	>70 m ²	Básico	482,59	579,11
Abierta	> 8	no	20-80	>70 m ²	Medio	603,24	723,89
Abierta	> 8	no	20-80	>70 m ²	Alto	723,89	868,67

(*) CUE (PEM) incrementados en un 20 %.

El coste propuesto se sitúa, por tanto, en el promedio de la calidad básica-media de acuerdo con la metodología propuesta acorde a las características de la actividad proyectada.

A continuación, en el siguiente cuadro sintetizamos estos costes de forma desarrollada:

COSTES DE CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN		m ² t	c. u.	TOTALES
Presupuesto de Contrata (PEC)	Vivienda Colectiva	64.449	675,00 €	43.503.075,00 €
Honorarios Proyecto de edificación		5%		2.175.153,75 €
Honorarios Direcc. obra de edificación		5%		2.175.153,75 €
Licencia Municipal de Obras de Edificación				1.450.102,50 €
TOTAL				49.303.485,00 €

La suma de estos costes más el valor del suelo, que se estima en un 15% del valor en venta (15.491.348,33), los gastos de administración del promotor durante el periodo de ejecución y venta de la construcción (2.400.000) y los intereses financieros (6.719.928,60), asciende a 81.530.761,94 € cifra que representa el total de inversión asociada a la actuación urbanística, que debería ser objeto de amortización con cargo a los ingresos generados por los usos lucrativos previstos en la misma.



3.2. LOS INGRESOS DE LA ACTUACIÓN

Procede, ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la actuación 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:

- a. La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al 90% del aprovechamiento Objetivo, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo a la propiedad privada, y el Ayuntamiento recibe el 10% del aprovechamiento libre de cargas de urbanización.
- b. El precio de mercado utilizado para la obtención del valor de repercusión del suelo utiliza las magnitudes contempladas para la vivienda protegida de régimen general en la localidad de Alicante. Un examen de los precios medios de venta en la zona norte de Alicante aconseja esta referencia, pues no se estiman precios superiores a este estándar.
- c. Se utilizan las metodologías de comparación y la residual estática para la obtención del Valor de Repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de Precios de Mercado (vivienda de protección pública de régimen general) 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 en solar edificable. A este resultado se le restan las cargas de urbanización y se obtiene el valor de repercusión antes de urbanizar.

3.2.1. La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico

De acuerdo con el planeamiento vigente, la edificabilidad y los usos de la unidad de ejecución son los expresados en el siguiente cuadro:

MAGNITUDES DE LA ACTUACIÓN	
Superficie del sector	409.312,00
Superficie edificable	45.938,00
Edificabilidad total	71.610,00
Edificabilidad residencial privada	64.449,00
Número de viviendas	651,00

Como se ha indicado, los ingresos se determinarán a partir del aprovechamiento lucrativo privado total: 64.449,00 m2t.

3.2.2. El valor de repercusión del aprovechamiento

El cálculo del valor de venta de los productos inmobiliarios se obtiene por aplicación del precio máximo de venta para nuevas promociones de vivienda protegida de Régimen General en la localidad de Alicante, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en el Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell que aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

Puede consultarse el cuadro explicativo publicado por la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, en la siguiente dirección *web*:

(<http://www.habitatge.gva.es/documents/20558636/0/PRECIOS+M%C3%A1ximos+Pdf1.pdf/dae740c3-3db9-4af5-87f2-eb22f70b6979>)

El valor de venta por metro cuadrado se obtiene, por tanto, mediante la aplicación del coeficiente de 2,24 al módulo básico estatal de 758,00 €, ponderando por el 80 % de superficie útil e incrementándolo en el importe correspondiente a una plaza de garaje y trastero, según el siguiente detalle:

DETALLE DEL CÁLCULO DEL PRECIO DE VENTA	
Precio medio vivienda (110 m x Precio m ² (1.358))	149.380,00
Precio Garaje (25 m ² x 60 % Precio m ²)	20.370,00
Precio Trastero (8 m ² x 60 % Precio m ²)	6.518,40
Total	176.268,40
Superficie media vivienda	110,00
Precio máximo de venta (m ²)	1.602,44

Partiendo de dicho valor se ha procedido al cálculo de los valores de repercusión, en solar urbanizado, que arrojan los siguientes resultados:

METODO RESIDUAL ESTÁTICO $F=(VM \times (1-b) - \Sigma CI)$		
CÁLCULO DEL VALOR RESIDUAL ESTÁTICO DEL SUELO		
F=Valor Repercusión del suelo (por m ² construible)		
VM = Valor de venta m ²		1.602,44 €
b= Margen negocios (15%)	15%	240,37 €
CI= Coste de Construcción		816,75 €
Coste Ejecución (PEC)		675,00 €
Honorarios profesionales	10%	67,50 €
Gastos Comerciales	5%	33,75 €
Tasas e Impuestos	6%	40,50 €
VRS =		545,32 €
(SE) Suelo Edificable		45.938,00
(E) Edificabilidad residencial		64.449,00
(SB) Suelo Bruto Polígono		409.312,00
Relación E/SE		1,40
Relación E/SB		0,16
Valor m ² del Suelo Edificable		765,07 €
Valor m ² suelo bruto Polígono		85,87 €
Valor total suelo		35.145.586,48 €





3.3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, ahora, analizar si la actuación es viable. Para ello se analiza el cumplimiento de los siguientes requisitos de viabilidad:

3.3.1. El establecimiento de un Beneficio Empresarial razonable

Desde esta óptica la viabilidad se concibe como retribución a la promoción de la actuación, mediante la determinación de un valor objetivo medio adecuado a la evolución del mercado, que imposibilite una fijación casuística y subjetiva. Para ello se recurre de manera análoga al criterio regulado en el Real Decreto 1492/2011 de Valoraciones de la Ley del Suelo, cuyo artículo 22.3 recoge el criterio del beneficio cuantificado por la suma de los siguientes factores, que se incrementan a los costes de producción:

- a) La tasa libre de riesgo, que se define como la última referencia publicada por el Banco de España en el BOE relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre dos y seis años.

En este sentido, el BOE de 2 de junio de 2020 ha publicado la Resolución de 1 de junio de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario que establece el referido indicador en el -0,049%.

- b) La prima de riesgo, que se remite al anexo IV del Real Decreto 1492/2011 y que se establece para los edificios de uso residencial de primera residencia, en el 8 %.

A partir de los cálculos del valor residual estático, obtenemos el cálculo unitario del valor residual del suelo:

Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	545,32
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	144,39
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	400,94

Que es la magnitud con la que ha de compararse el beneficio empresarial calculado con arreglo a la determinación anterior:

$$BE \geq (TLR + PR) \times CP$$

Y de forma concreta asciende a: $7,951\% \times 1602 \text{ euros} = 127,37 \text{ € m}^2\text{t}$, por lo que como $400,94 \geq 127,37$ se cumple con la premisa del requisito necesario para garantizar la condición de viabilidad económica y que el umbral mínimo de viabilidad sea inferior al diferencial que se obtiene en el balance de ingresos-costes.

3.3.2. La retribución de la propiedad de los terrenos

Se trata ahora 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.

El cuadro siguiente muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado, que asciende a 545,32 euros/m²t, permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización del Programa de Actuación Integrada y, de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de 396,46 euros/m²t. Esta cantidad lógicamente habrá de

cohonestarse con su valor original de adquisición y los gastos y riesgos asociados a su tenencia en un contexto inmobiliario variable.

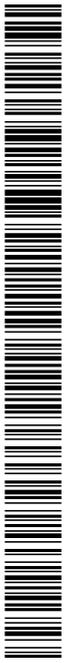
Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	35.145.586,48	
Cargas Totales de Urbanización	9.594.173,26	
Valor Total del Suelo sin Urbanizar	25.551.413,21	
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	545,32	€/m2c uso característico U.A.
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	148,86	€/m2c uso característico U.A.
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	396,46	€/m2c uso característico U.A.
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	765,07	€/m2 Suelo Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	208,85	€/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	556,22	€/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	85,87	€/m2 Suelo Bruto
Cargas Unitarias de Suelo Bruto de Urbanización	23,44	€/m2 Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	62,43	€/m2 Suelo Bruto

Para la realización de estos cálculos (artículo 22.4 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo) los gastos de urbanización se han incrementado en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo para el edificio de uso residencial (el 8% previsto en el Anexo IV del Reglamento) y en el importe de la tasa libre de riesgo (-0,048 en junio de 2020).

En resumen, el coste de urbanización supone un 27,30% del valor de repercusión del m2t de suelo urbanizado, un importe relativamente alto pero asumible si se mantienen precios de venta.

La distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es viable económicamente.





4. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

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

De acuerdo con la situación actual del mercado inmobiliario, se han establecido unas hipótesis de ventas muy conservadoras, con una cadencia del 10%, durante 10 años, a partir del cuarto año desde el inicio de la urbanización, tal y como se expone en el cuadro anexo.

De acuerdo con el calendario establecido y considerando las cuantías estimadas en los anteriores apartados, tanto para los potenciales ingresos de la actuación, como las cargas de urbanización del PAI y considerando un tipo de interés en la financiación del 2,75%, se obtiene una TIR de 15,19 %.



5. CONCLUSIÓN

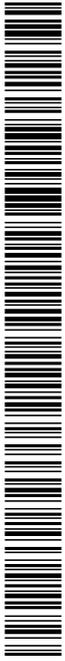
De lo expuesto a lo largo de esta memoria se pone de manifiesto la viabilidad económica de la modificación del Plan Parcial del polígono B, Ciudad Elegida Juan XXIII (Plan Parcial Lomas de Garbinet).

En Alicante, noviembre de 2020

Esmeralda Martínez Salvador
Arquitecta 5445 COACV

Código Seguro de Verificación: 0b63ef8e-ffe-406e-9931-b885513ba16f
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923524
Fecha de impresión: 18/11/2020 08:48:06
Página 16 de 16

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:55



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

PLAN PARCIAL LOMAS DE GARBINET
VERSIÓN PRELIMINAR
NOVIEMBRE 2020