

# **PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL SECTOR PAU/9, LOMAS DE GARBINET, DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE**



## **MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

**PROMOTOR:**

ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A.

DICIEMBRE DE 2025

## ÍNDICE

---

1	CONTEXTO LEGAL.....	3
2	METODOLOGÍA.....	5
3	ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DEL ESTUDIO .....	6
3.1	Objeto y ámbito .....	6
3.2	Parámetros urbanísticos. ....	7
4	EL ESTUDIO DE MERCADO.....	8
5	EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO .....	9
5.1	El cálculo del valor de repercusión.....	9
5.2	El Coeficiente K.....	9
5.3	Los Costes de Construcción .....	10
5.4	El resultado del valor de repercusión del suelo .....	10
6	LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN .....	12
7	LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN. ....	14
7.1	La edificación y el aprovechamiento urbanístico. ....	14
7.2	Los ingresos de la actuación.....	14
7.3	Indicadores de viabilidad .....	15
8	VALORACIÓN DEL SUELO EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN .....	17
9	CONCLUSIÓN.....	18
	ANEXO I: Estudio de Mercado.....	19
	ANEXO II: Valoración del suelo en situación de rural.....	22

## 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 (en adelante, TRLSURU), 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 La Sentencia del Tribunal Constitucional nº 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, es aplicable el apartado 1 del Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), titulado "Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario", que 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.*

Memoria de viabilidad económica

Por su parte, el artículo 117.4 d) del TRLOTUP indica que la proposición jurídico-económica del programa de actuación integrada contendrá una «Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas».

Por tanto, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica con el objeto de justificar que la ejecución del el **Programa de Actuación Integrada Sector PAU/9 Lomas de Garbinet, del PGMO de Alicante**, permite garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización

## 2. METODOLOGÍA

La finalidad clásica de una Memoria de Viabilidad Económica se dirige a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar, como hemos expuesto, cualquier actuación de transformación urbanística, enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, 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. De forma complementaria, la memoria permite también constatar las consecuencias económicas que pueden producirse en el resto de los operadores que en el desarrollo del proyecto pudieran intervenir.

La particularidad introducida en el TRLOTUP 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.

En el presente supuesto, nos encontramos ante un suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada se realiza mediante un Plan Parcial en tramitación, sin que, por tanto, los deberes de cesión, urbanización y equidistribución hayan sido efectivamente realizados, y, por tanto, los aprovechamientos reconocidos por el plan se encuentren patrimonializados.

Por ello, las previsiones del Anexo XIII de la citada norma se han adaptado centrándose en la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado partiendo de la situación de rural sin perjuicio del estudio del valor de repercusión del mismo, realizado a partir de un análisis del mercado actualizado de los usos característicos que definen el sector.

### 3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DEL ESTUDIO

#### 3.1 Objeto y ámbito

El sector PAU/9 Lomas de Garbinet se sitúa en la “Ciudad Elegida de Juan XXIII”, hoy conocida simplemente como Barrio Juan XXIII (1º y 2º sector), al norte de la ciudad de Alicante, y conforma su remate urbano en este borde, casi en el límite con el municipio de Sant Vicent del Raspeig.

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por objeto el desarrollo urbanístico del Sector PAU/9, Lomas de Garbinet.

La situación y ámbito del Sector PAU/9 es el siguiente:



### 3.2 Parámetros urbanísticos.

Los parámetros urbanísticos se encuentran la versión preliminar del Plan Parcial Sector PAU/9, en tramitación, y que se acompaña como anexo de la Alternativa Técnica del programa.

FICHA DE GESTIÓN	SECTOR PAU/9 "LOMAS DE GARBINET"
<b>CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN</b>	
ZONA DE ORDENACIÓN:	"PAU/9 LOMAS DE GARBINET"
USO DOMINANTE:	RESIDENCIAL
USOS COMPATIBLES:	TERCIARIO Y DOTACIONAL
USOS INCOMPATIBLES:	INDUSTRIAL
CRITERIOS DE APROVECHAMIENTO TIPO Y ÁREA DE REPARTO:	<p><b>(1) Superficie Area de Reparto (m2s):</b> Constituye el área de reparto la superficie del Sector "PAU/9 LOMAS DE GARBINET" (excluyendo las superficies de suelo público preexistentes y que ya se encuentren destinadas al uso asignado por el plan, salvo las que consten obtenidas de forma onerosa por la administración)</p> <p><b>(2) Aprovechamiento atribuido al Área de Reparto (UA):</b> Se atribuye al área de reparto el <b>100%</b> del aprovechamiento objetivo homogeneizado total del sector.</p> <p><b>Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto (UA/m2s):</b> Será el resultado de dividir los conceptos anteriores <b>(2) / (1)</b></p>

#### PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



Situación del sector PAU/9 LOMAS DE GARBINET sobre plano de Calificación Global del Suelo PGMO 1987

#### PARÁMETROS URBANÍSTICOS

SUPERFICIE DEL SECTOR (m2s):	584.732	IEB (m2tc/m2s):	0,1816
SUP. RED PRIMARIA INSCRITA (m2s):	-	IET (m2tc/m2s):	
SUP. INSCRITA COMUNICACIONES (m2s):	-	IER (m2tc/m2s):	0,1816
SUP. INSCRITA ZONAS VERDES (m2s):	356.838	IEI (m2tc/m2s):	
SUP. INSCRITA EQUIPAMIENTO (m2s):	-	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL (m2tc):	102.300
SUP. RED PRIMARIA ADSCRITA (m2s):	-	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m2tc):	30.690
SUP. ADSCRITA COMUNICACIONES (m2s):	-	PORCENTAJE DE RESERVA VPP (%):	30
SUP. ADSCRITA ZONAS VERDES (m2s):	-	Núm. DE VIVIENDAS TOTAL:	930
SUP. ADSCRITA EQUIPAMIENTOS (m2s):	-	Núm. DE HABITANTES ESTIMADO:	2.325
SUP. RED PRIMARIA	-	Núm. DE VIVIENDAS POR HECTÁREA:	17
APECTA A SU DESTINO (m2s):	-		
SUP. RED PRIMARIA DOMINIO PÚBLICO (m2s):	-		
SUP. DOT. PÚB. EXISTENTES (NO VIARIAS)(m2s)	21.544		
SUP. COMPUTABLE DEL SECTOR (m2s):	563.188		

#### 4. EL ESTUDIO DE MERCADO

Como dispone el Anexo XIII del TRLOTUP, el estudio actualizado de mercado tiene por objeto determinar el valor, en el área objeto de análisis, de los usos previstos en el planeamiento, a los efectos del cálculo del valor residual estático, de acuerdo con lo previsto en:

-El 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.

-El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

No tiene, por tanto, la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y disposiciones posteriores por la finalidad distinta al objeto de aplicación de dicha norma.

El resultado del valor de cada uno de los usos previstos es el siguiente:

RESULTADO ESTUDIO DE MERCADO	
USO	VALOR DE VENTA
Residencial	2.500,06 €
Residencia VPP	2.196,00 €
Uso comercial en planta baja	1.236,10 €

Se acompaña como **Anexo 1**, el detalle de la metodología y desarrollo del análisis realizado.

## 5. EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

### 5.1 El cálculo del valor de repercusión

Una vez establecido el valor de mercado unitario medio, pasamos a analizar el resto de los parámetros definidos en Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Para ello, el artículo 22 del citado Reglamento establece que el valor se obtendrá aplicando la edificabilidad de referencia al valor de repercusión del suelo.

Y a continuación indica que los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos que se consideren, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

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

Siendo:

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

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

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

Vc = Valor de la construcción en euros por metro 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.

### 5.2 El Coeficiente K

El Coeficiente K 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.

El Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo establece en su artículo 22.2 que el coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40 y que 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 de la zona. Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

### 5.3 Los Costes de Construcción

A continuación, se determinan los costes de construcción sin considerar los eventuales costes de urbanización. Es decir, se valora el aprovechamiento ya urbanizado.

Para el cálculo de los costes de construcción se toma como referencia la información facilitada por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), por tratarse de una fundación de interés público, constituida en 1986, promovida por la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del territorio.

La base de datos de la Fundación IVE, para una tipología constructiva residencial, en edificación abierta, de más de 8 plantas, no ubicada en el centro histórico, con una superficie útil de más de 70 m<sup>2</sup> con acabados e instalaciones medios, ofrece un Coste Unitario de Ejecución (CUE) de 899,74 €/m<sup>2</sup> t. A este importe corresponde agregar proporcionalmente el coste de una plaza de aparcamiento, por lo que el coste final se estima en 993,46 €/m<sup>2</sup>t, que se adopta para el uso residencial libre.

Para el uso residencial en viviendas de protección pública, se adopta la misma tipología, considerando en este caso un nivel de acabados básico, obteniendo un CUE total de 794,78 €/m<sup>2</sup> t.

Para el uso terciario comercial, dado que la entrega se produce como locales diáfanos y atendiendo a las previsiones del IVE se considera el 0,5 x CUE residencial, estimándose en 449,87 €/m<sup>2</sup>t para el uso terciario en planta baja de edificación abierta.

En todos los casos, al CUE obtenido es necesario añadir los gastos generales, el beneficio industrial y otros costes (honorarios profesionales, tributos, gastos de comercialización, etc.), como se detalla en el siguiente apartado.

### 5.4 El resultado del valor de repercusión del suelo

Por lo expuesto y, de acuerdo con la fórmula anteriormente indicada  $VR = [ Vv / K ] - Vc$ , obtenemos el siguiente resultado, en relación con el valor residual del suelo de los usos analizados.

Para el caso del uso residencial en VPP, atendiendo a la limitación del artículo 38 del Decreto 180/2024, de 10 de diciembre del Consell, por el que aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana, se considera que el valor de los suelos urbanos donde se vayan a promover viviendas de protección pública no podrá exceder del 15 % de los precios máximos de venta.

Memoria de viabilidad económica

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (Vv/k) - Cc	
<b>USO RESIDENCIAL LIBRE</b>		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
Vv = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial		2.500,06 €
Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		1.418,67 €
	PEM:	993,46 €
	PEC (GG+BI):	19% 188,76 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	20% 236,44 €
	<b>K</b>	1,40
VRS =	F= (Vv/1,4 - Cc)	
VRS =	367,09 €	
<b>USO RESIDENCIAL VPP</b>		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VV = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial VPP		2.196,00 €
Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		1.153,86 €
	PEM:	794,78 €
	PEC (GG+BI):	19% 151,01 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	22% 208,07 €
	<b>K</b>	1,40
VRS =	15%	
VRS =	329,40 €	
<b>USO TERCIARIO COMERCIAL EN LOCAL</b>		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VV = Valor de venta del metro cuadrado de uso TERCIARIO comercial		1.236,10 €
Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		588,88 €
	PEM:	449,87 €
	PEC (GG+BI):	19% 85,48 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	10% 53,53 €
	<b>K</b>	1,40
VRS =	F= (Vv/1,4 - Cc)	
VRS =	294,05 €	

## 6. LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Los costes de producción del proyecto se identifican en primer lugar con el total de las cargas de urbanización fijas y, en su caso, variables de acuerdo con la información que se indica a continuación.

El artículo 150 TRLOTUP, establece como cargas de urbanización fijas, las siguientes:

- a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.
- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
- c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
  - 1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
  - 2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
  - 3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
- d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Los costes de producción del Programa se identifican, en primer lugar, con el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, al que hay que añadir el resto de las partidas previstas en el TRLOTUP, gastos profesionales, gastos de gestión, beneficio del urbanizador y otros conceptos. Además, es necesario, incorporar las cargas variables resultantes, que se asocian al canon de la EPSAR, y a las infraestructuras eléctricas, tal y como se indica en el siguiente cuadro:

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	Importes
DEMOLICIONES	150.069,66 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS	855.755,06 €
RED DE AGUAS PLUVIALES	717.635,81 €
RED DE AGUAS RESIDUALES	433.802,96 €
REDES ELECTRICAS	2.660.913,45 €
RED DE AGUA POTABLE	943.000,61 €
GAS	112.871,93 €
RED DE TELEFONIA	66.154,67 €
RED DE RIEGO	221.173,04 €
PAVIMENTACION	2.008.940,37 €
ESTRUCTURAS	172.709,62 €
JARDINERIA VIARIA	183.406,43 €
SEÑALIZACION HORIZONTAL	21.698,66 €
SEÑALIZACION VERTICAL	18.070,77 €
MOBILIARIO URBANO	105.184,48 €
PARQUE URBANO Y ZONAS VERDES	398.261,98 €
SEGUIMIENTO ARQUEOLOGICO/PALEONTOLOGICO	12.747,61 €
GESTION DE RESIDUOS	480.658,50 €
SEGURIDAD Y SALUD	155.520,80 €
<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>	<b>9.718.576,41 €</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	1.846.529,52 €
<b>Presupuesto de Contrata</b>	<b>11.565.105,93 €</b>
Honorarios profesionales	450.000,00 €
Gastos de gestión (5%)	578.255,30 €
Beneficio del urbanizador (10%)	1.156.510,59 €
<b>Cargas fijas urbanizacion totales (sin IVA)</b>	<b>13.749.871,82 €</b>
Indemnizaciones	0,00 €
Canon EPSAR	469.882,50 €
Suplemento infraestructura eléctrica	400.000,00 €
<b>Cargas variables de urbanización</b>	<b>869.882,50 €</b>
<b>Cargas urbanización totales (sin IVA)</b>	<b>14.619.754,32 €</b>

Las cargas de urbanización unitarias (sin IVA) repercutidas por metro cuadrado de terreno originario serían: 25,00 €/m<sup>2</sup>s.

Las cargas de urbanización unitarias repercutidas por m<sup>2</sup>t lucrativo privado serían: 158,79 €/m<sup>2</sup>t. Esto es, **considerando que la totalidad de las cargas de urbanización lo soportará el 90% del aprovechamiento total del sector**, habida cuenta la obligación de cesión legalmente establecida (art. 82.1.a) TRLOTUP).

## 7. LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

### 7.1 La edificación y el aprovechamiento urbanístico.

Como se recoge en la memoria del Programa, según el planeamiento propuesto, el uso y la superficie del sector son los expresados en el siguiente cuadro:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	
SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> s):	584.732,00
EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> tc):	102.300,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	97.191,00
EDIFICABILIDAD VIVIENDAS VPP (m <sup>2</sup> tc):	39.076,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE	58.115,00
EDIFICABILIDAD TERCIARIA	5.118,00
SUPERFICIE NETA DE SUELO EDIFICABLE	35.856,00

### 7.2 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 realiza teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Objetivo.
- El estudio de mercado realizado.
- Los costes de construcción de los productos inmobiliarios terminados y las demás variables que intervienen para la obtención del valor de repercusión del suelo.

De acuerdo con las premisas anteriores, el valor residual del suelo del ámbito es el que figura en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN VALOR RESIDUAL DEL SUELO (m <sup>2</sup> )			
USO	m2/t	VRS	TOTAL
Residencial	58.115,00 €	367,09	21.333.721,93 €
Residencia VPP	39.076,00 €	329,40	12.871.634,40 €
Uso comercial en planta baja	5.118,00 €	294,05	1.504.939,70 €
			35.710.296,03 €

### 7.3 Indicadores de viabilidad

Una vez determinado el valor equivalente al solar urbanizado y el coste de producción, corresponde ahora analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de comprobar si la actuación produce unos resultados suficientes para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

Para ello, el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, establece que en el caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas, se descontarán del valor del suelo, la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{so} = VS - G (1+TLR +PR)$$

Es decir, a efectos de los cálculos previstos, los gastos de urbanización pendientes se incrementan en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo.

En relación con la prima de riesgo, el Anexo IV del Reglamento establece una serie de porcentajes a utilizar como referencia en función del tipo de inmueble e indica que, en caso de edificios destinados a varios usos, la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas en función de la superficie destinada a cada uno de los usos. Para el presente supuesto se considera el uso residencial (8%) y uso terciario (12 %) por lo que resulta una ponderación del 8,20 %.

Respecto a la tasa libre de riesgo, 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 este caso se corresponde con un 2,406 % según la Resolución de 2 de septiembre de 2025, del Banco de España.

Por tanto, se ha considerado que el coste estimado de urbanización se incremente en la tasa libre de riesgo por lo que 1+TLR+PR supone un aumento de 1,106.

El cuadro siguiente muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado, que asciende a **349,04 euros/m2t de uso característico**, permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización (158,05 euros/m2t de uso característico) y, de otro, **retribuir a la propiedad del suelo a razón de 190,99 euros/m2t de uso característico**. Por tanto, una vez descontados los costes de urbanización el valor de repercusión del m2t de uso característico es de 190,99 euros/m2t. Esta cantidad, estimada

considerando un resultado positivo de la actuación, lógicamente habrá de cohonestarse con su valor original de adquisición y los gastos y riesgos asociados a su tenencia en un contexto inmobiliario cíclico variable.

Por tanto, la distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación permite avanzar que es viable económicamente.

A continuación, se expone un cuadro desglosado con las principales magnitudes de procesos de transformación urbanística.

Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	35.710.296,03	
Cargas Totales de Urbanización (+ TLR y PR)	16.170.340,04	
Valor Total del Suelo sin Urbanizar	19.539.956,00	
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	349,04	€/m2t uso característico
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	158,05	€/m2t uso característico
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	190,99	€/m2t uso característico
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	995,94	€/m2 Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	450,98	€/m2 Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	544,96	€/m2 Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	61,07	€/m2 Suelo Bruto
Cargas Unitarias de Suelo Bruto de Urbanización	27,65	€/m2 Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	33,42	€/m2 Suelo Bruto

Estas magnitudes económicas vienen referidas a la totalidad de la actuación, sin distinción entre el suelo que será adjudicado a la administración en cumplimiento del deber establecido en el artículo 82.1 TRLOTUP que, conforme a lo establecido en el referido precepto, no soportará el pago de cargas de urbanización, de aquél otro que será adjudicado a las personas propietarias de terrenos, que tendrá que asumir, además del propio, el coste de las cargas de urbanización del aprovechamiento de cesión obligatoria. Dichas magnitudes serán referidas en las determinaciones económicas contenidas en el correspondiente instrumento de gestión, pero no en este estudio cuyo objeto es el análisis de la viabilidad global del ámbito con independencia de la titularidad del suelo.

## 8. VALORACIÓN DEL SUELO EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN

Como hemos expuesto anteriormente, para analizar la viabilidad económica de la actuación es necesario comparar el valor del suelo resultante en la propuesta final con su valor de origen. Para la determinación de dicho valor se ha considerado que los terrenos incluidos en el ámbito de análisis se encuentran en la situación básica del suelo rural en tanto que no cumplen con los requisitos para considerarlo suelo urbanizado.

La valoración en situación de suelo rural se ha obtenido atendiendo a lo previsto en el artículo 36 del Real Decreto Legislativo que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación.

Se adjunta, como Anexo 2, el correspondiente informe en el que se describe el contexto y la metodología, que arroja como resultado de la valoración del suelo en situación de rural un total de 822.958,64 €.

Por tanto, el resultado de la comparación del valor del suelo en la situación de origen con la propuesta final, de acuerdo con lo indicado en los apartados anteriores, es el siguiente:

Comparación de la valoración del suelo en la situación de origen y en la propuesta final	
A) Valoración en la situación de origen	822.958,64 €
B) Cargas de urbanización	14.619.754,32 €
C) Valoración del suelo urbanizado	35.710.296,03 €

Siendo que  $C > A + B$ , se cumple la condición de viabilidad económica de la actuación.

## 9. CONCLUSIÓN.

Por todo lo anteriormente expuesto, en el presente estudio se pone de manifiesto la viabilidad económica del Programa de Actuación Integrada del Programa de Actuación Integrada Sector PAU/9 Lomas de Garbinet, del PGMO de Alicante.

En Alicante, diciembre de 2025

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José Ramón Lillo Jara  
Abogado Urbanista

## **ANEXO I: Estudio de Mercado**

El objeto del estudio es la valoración de mercado actualizada del metro cuadrado construido de los usos contemplados en el Plan Parcial. Se parte para el cálculo de la hipótesis de que se trata de suelo urbano y urbanizado.

### **Tipología a valorar:**

Se han considerado los usos previstos en el planeamiento.

-Uso residencial libre: viviendas en edificación abierta de hasta altura máxima de 10-15 plantas

-Uso residencial en Vivienda de Protección Pública, en la que se considera la misma morfología con las limitaciones propias del régimen de protección.

-Terciario comercial: superficies comerciales y espacios en centros comerciales situados en un entorno próximo y en planta baja de edificaciones abiertas.

Para la obtención de los valores de mercado se ha partido de la metodología de comparación de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sin que resulte preceptiva el resto de la norma.

El artículo 21.1 dispone que:

«Para la utilización del Método de comparación a efectos de esta Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado».

Se ha realizado un estudio de mercado de los usos del ámbito objeto de análisis, basándonos en testigos tomados de acreditadas páginas web del sector inmobiliario ([www.idealista.com](http://www.idealista.com); [www.fotocasa.es](http://www.fotocasa.es)).

Esta metodología es la utilizada para estimar el valor en venta del uso de vivienda libre y comercial en planta baja, al disponer de un número suficiente de elementos comparables de características análogas a los bienes estudiados en las fechas de realización del informe.

Para la vivienda protegida, se calcula su valor máximo legal y se compara con el valor en el supuesto de libre, siendo su valor de venta el menor de los dos.

**Uso de vivienda residencial libre:**

Dado que existen testigos adecuados, se han tomado muestras representativas de diversas transacciones de productos de morfología similar a la prevista por la actuación y en un entorno próximo. El resultado es el que figura en la siguiente tabla:

n	Plantas	Dormitorios	M2/c	Precio venta	Precio m <sup>2</sup>
C/ Salvador Allende 12 Juan XXII	5	3	100	260.000,00 €	2.600,00 €
C/ Pintor Camacho Juan XXIII	5	3	80	175.000,00 €	2.187,50 €
C/ Pintor Camacho Juan XXIII	1	2	86	175.000,00 €	2.034,88 €
C/ Diputado Antonio García Miralles 20 (Parque Avenidas)	3	2	95	250.000,00 €	2.631,58 €
C/ Granja de Rocamora 2	3	4	131	330.000,00 €	2.519,08 €
Avda. Juan Sanchís Candela	5	4	177	350.000,00 €	1.977,40 €
C/ Granja Rocamora 4	5	3	100	355.000,00 €	3.550,00 €

El resultado arroja una media de **2.500,06 €** que se adopta como valor de venta por metro cuadrado construido.

**Uso de vivienda residencial VPP:**

El Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública, ha actualizado el marco normativo de los inmuebles dedicados a dicha finalidad estableciendo un nuevo sistema de cálculo de precios máximos y un valor estándar en el momento de entrada en vigor de la norma de 2.400 €/m<sup>2</sup> útil, que ha de considerarse como máximo.

Para una vivienda de 90 m<sup>2</sup> útiles y 120 m<sup>2</sup> construidos (aplicando la ratio de 0,75 del Decreto citado), el precio máximo por vivienda ascendería a 216.000 €. No obstante, considerando que cada vivienda llevaría vinculada una plaza de garaje de 25 m<sup>2</sup> útiles y un trastero de 8 m<sup>2</sup> útiles, el precio total por unidad de vivienda con garaje y trastero vinculado sería de 263.520,00 €. Por lo que el valor unitario construido por m<sup>2</sup> de techo, de vivienda de 120 m<sup>2</sup>t, sería de **2.196,00 € m<sup>2</sup>/t.**

**Terciario comercial:**

Se han tomado muestras de locales comerciales en planta baja en distintos entornos de modo que su valor se considere comparable con el uso propuesto. Se han aplicado coeficientes correctores en atención al acabado del inmueble, obteniéndose la siguiente relación:

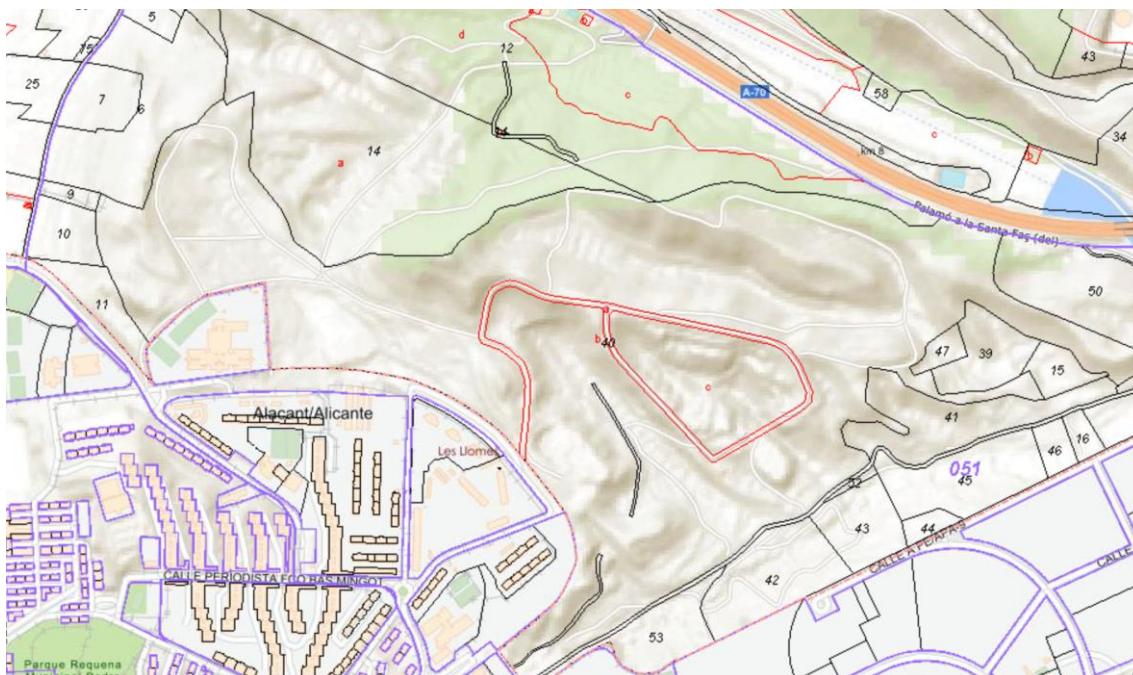
Ubicación	m <sup>2</sup>	precio venta	Terminación	Precio ponderado	Precio/m <sup>2</sup> t
Calle José Ángel Guirao 7 Parque Avenidas	187	159.000,00 €	acabados	143.100,00 €	765,24 €
Plaza Agatángelo Soler	184	365.000,00 €	acabados	328.500,00 €	1.785,33 €
Avad Pintor Xavier Soler	585	589.000,00 €	acabados	530.100,00 €	906,15 €
C/ Foguerer José Angel Guirao s/n	167	259.000,00 €	acabados hostelería	220.150,00 €	1.318,26 €
C/ Polop 6	137	172.000,00 €	sin acabados	172.000,00 €	1.255,47 €
Parque Avenidas C Polop 6	101	140.000,00 €	sin acabados	140.000,00 €	1.386,14 €

Se obtiene una media de **1.236,10 €** que se toma como precio por metro cuadrado construido, de venta para el uso terciario comercial situado en planta baja.

## ANEXO II: Valoración del suelo en situación de rural

### Parcelas catastrales de referencia para la valoración

Se realiza la valoración considerando las características de las parcelas catastrales que integran el ámbito de actuación, coincidente con la superficie del ámbito:



Fuente: Catastro Inmobiliario

### Objeto

Valoración del suelo en situación de rural a efectos del cálculo de expropiación forzosa a la fecha en la que debe realizarse la valoración (marzo de 2025). La legislación aplicable es la siguiente:

- 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.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
- Ley de 16 de diciembre de 1654 de Expropiación Forzosa.
- Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa por el imperativo legal.

Se procede a analizar la información para la valoración en situación de rural, conforme a lo previsto en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de las parcelas catastrales indicadas.

### **Situación básica del suelo**

Para la valoración se tendrá en cuenta la situación básica en la que se encuentra la parcela a la fecha de la valoración, de acuerdo con el art. 21 TRLS 2015

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.

b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

Las imágenes obtenidas de las parcelas objeto de análisis son las siguientes:

Memoria de viabilidad económica



*Vista aérea (maps)*






*Vista ámbito (maps)*


Se concluye que todas las superficies a valorar se encuentran en situación de rural.

### **Metodología de valoración**

A continuación, se reproduce la información que figura en la ficha de la parcela coincidentes con el suelo objeto de transformación, en la sede electrónica del Catastro.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE	
Referencia catastral	03900A0510004000000P 
Localización	Polígono 51 Parcela 40 EL GABINET. ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
Clase	Rústico
Uso principal	Agrario

PARCELA CATASTRAL		
	Localización	Polígono 51 Parcela 40 EL GABINET. ALICANTE/ALACANT (ALICANTE)
	Superficie gráfica	518.755 m <sup>2</sup>

CULTIVO			
Subparcela	Cultivo/Aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	I- Improductivo	00	12.252
b	E- Pastos	01	467.856
c	E- Pastos	01	38.647

De la información existente se infiere que la superficie objeto de valoración se trata de una finca explotable como de pastos.

De acuerdo con el Reglamento de Valoraciones, el valor del suelo rural se calculará por el Método de Capitalización de la renta anual, real o potencial, de la explotación, siendo aplicables los siguientes artículos de dicho reglamento:

Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.

1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.

La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.

Para el cálculo del valor del suelo se utiliza el Método de capitalización de la renta previsto en el citado artículo 11, que establece que en la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural.

El cálculo se realizará considerando una renta de explotación, R, constante a lo largo del tiempo, calculando el valor de capitalización mediante la fórmula:

$$V = R/r$$

Dónde:

V= valor de capitalización en euros.

R= Renta anual constante de la explotación en euros.

r=Tipo de capitalización.

### **Cálculo de la renta de explotación (R)**

Dispone el artículo 9.1 del Reglamento que:

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

Para la obtención en el presente supuesto de la renta de la explotación, y a falta de una determinación concreta, se considerará que para el aprovechamiento característico de la zona es aplicable el canon de arrendamiento general de la tierra según canon de arrendamiento del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, en su sección de Estadística Agraria.

Fuente: Encuesta de cánones de arrendamiento rústico 2023 (Base 2020) Resultados marzo 2025 (última versión disponible).

CUADRO 1  
 CANON DE ARRENDAMIENTO GENERAL DE LA TIERRA POR CCAA. AÑOS 2020, 2021, 2022 Y 2023

CCAA	Ponderaciones Base 2020		Canon anual (€/ha)				Variación de Canon (%)			Repercusión 2023 (%)
	Superficie (ha)	(%)	2020	2021	2022	2023	20 - 21	21 - 22	22 - 23	
Galicia	482.296	5,8	147,6	169,2	167,3	172,2	14,6	-1,1	2,9	0,176
P. de Asturias	80.645	1,0	170,2	150,0	150,0	150,0	-11,8	-	-	-
Cantabria	648	0,0	192,0	176,5	130,7	129,9	-8,1	-26,0	-0,6	-0,000
País Vasco	70.033	0,8	276,1	283,0	285,9	276,0	2,5	1,0	-3,4	-0,052
C. Foral de Navarra	92.146	1,1	238,8	249,7	261,9	265,9	4,5	4,9	1,5	0,028
La Rioja	39.470	0,5	225,1	237,5	241,3	240,8	5,5	1,6	-0,2	-0,002
Aragón	959.563	11,5	100,0	100,4	100,5	101,5	0,4	0,0	1,0	0,076
Cataluña	497.797	6,0	187,8	192,3	196,3	196,1	2,4	2,1	-0,1	-0,008
Illes Balears	17.115	0,2	93,3	92,9	98,1	103,1	-0,4	5,5	5,1	0,006
Castilla y León	2.936.168	35,2	147,5	150,0	158,5	160,6	1,6	5,7	1,3	0,458
C. de Madrid	153.885	1,8	67,1	81,1	88,7	85,4	20,8	9,3	-3,7	-0,038
Castilla-La Mancha	934.854	11,2	130,1	129,7	129,8	125,0	-0,3	0,1	-3,7	-0,342
C. Valenciana	65.414	0,8	199,4	203,9	211,0	202,6	2,2	3,5	-4,0	-0,042
R. De Murcia	58.511	0,7	350,7	351,2	381,4	381,4	0,1	8,6	0,0	0,000
Extremadura	847.111	10,2	85,9	87,7	88,9	90,9	2,0	1,4	2,2	0,127
Andalucía	1.070.316	12,8	196,4	201,6	201,9	202,8	2,6	0,2	0,4	0,073
Canarias	34.175	0,4	1.562,7	1.562,7	1.599,5	1.625,2	-	2,4	1,6	0,066
<b>Total Nacional</b>	<b>8.340.146</b>	<b>100,0</b>	<b>151,3</b>	<b>154,8</b>	<b>158,9</b>	<b>159,7</b>	<b>2,3</b>	<b>2,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,528</b>

10

Encuesta de Cánones de Arrendamiento Rústico 2020-2023

<https://www.mapa.gob.es/dam/mapa/contenido/estadisticas/temas/estadisticas-agrarias/1.economicas/canones-de-arrendamientos-rusticos/canonesarrendamiento2020-2023base2020.pdf>

Canon arrendamiento general de la tierra en la Comunitat Valenciana: media de los ejercicios 2023 y 2023 = 206,8 €/ ha.

### **Tipo de capitalización (r)**

Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración

Para fijar el tipo de capitalización al cultivo de la finca se seguirán los criterios establecidos en el artículo 12.1 del Reglamento, que señala:

1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general,  $r_1$ , se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

Existía un apartado b) que establecía especialidades y un coeficiente corrector que ha sido declarado nulo por Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 2020, por lo que, se aplica el criterio establecido en la DA séptima del Texto Refundido de la Ley del Suelo citado.

Por tanto, como tipo de capitalización general de la renta ( $r_1$ ) se considera el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de los Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los años 2022, 2023 y 2024:

Año 2022: 2,79 %

Año 2023: 4,02 %

Año 2024: 3,79 %

Media: 3,53 %

Memoria de viabilidad económica

1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS

2-Enero-2025 08:20:39

	Datos anuales (mes de diciembre)			Datos mensuales (media de datos diarios)							Datos semanales		Datos diarios						
	2022	2023	2024	Jul 24	Ago 24	Sep 24	Oct 24	Nov 24	Dic 24	Semana del 20-Dic-24	Semana del 27-Dic-24	23-Dic-24	24-Dic-24	25-Dic-24	26-Dic-24	27-Dic-24	30-Dic-24	31-Dic-24	
<b>Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)</b>																			
Rentabilidad letras a 12 meses	2,47	3,26	2,18	3,32	2,97	2,84	2,61	2,48	2,18	2,16	2,15	2,15	2,16	...	...	...	2,37	2,41	
Rentabilidad bonos a 3 años	2,53	2,77	2,30	2,95	2,64	2,48	2,43	2,48	2,30	2,32	2,34	2,31	2,34	...	...	...	2,54	2,60	
Rentabilidad bonos a 5 años	2,70	2,78	2,46	2,95	2,66	2,54	2,53	2,63	2,46	2,50	2,54	2,56	2,52	...	...	...	3,04	3,07	
Rentabilidad obligaciones a 10 años	3,11	3,14	2,89	3,28	3,07	3,00	2,97	3,06	2,89	2,94	3,02	3,02	2,99	...	...	...	6,77	6,45	
Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años	19,47	13,88	6,54	8,27	7,22	6,01	6,15	6,54	6,60	6,70	6,73	6,73	6,71	...	...	...	3,47	3,39	
Rentabilidad obligaciones a 15 años	3,41	3,62	3,23	3,59	3,39	3,35	3,33	3,40	3,23	3,28	3,38	3,33	3,34	...	...	...	3,68	3,70	
Rentabilidad obligaciones a 30 años (a)	2,79	4,02	3,79	3,93	3,76	3,74	3,72	3,70	3,52	3,58	3,65	3,62	3,64	...	...	...	...	...	
Rentabilidad acumulada Deuda Pública	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
<b>Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)</b>																			
España	1,04	0,98	0,68	0,79	0,84	0,80	0,72	0,72	0,68	0,69	0,69	...	...	...	...	...	0,68	0,70	
Reino Unido	1,29	1,71	2,26	1,70	1,74	1,75	1,97	2,17	2,26	2,30	2,31	...	...	...	...	...	2,30	2,31	
Estados Unidos	1,57	1,97	2,20	1,82	1,88	1,99	1,91	2,08	2,20	2,21	2,32	...	...	...	...	...	2,27	2,24	
Tipo de interés a 10 años del bono alemán	2,08	2,13	2,20	2,46	2,24	2,16	2,23	2,33	2,20	2,24	2,35	...	...	...	...	...	2,36	2,36	
<b>Expectativas de tipos de interés</b>																			
Futuros bono 10 años primer vencimiento	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
<b>Mercado de renta fija privada en euros</b>																			
<b>Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo</b>																			
3 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
12 meses	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
3 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	
10 años	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	

a. Los datos anuales corresponden a la media de los datos mensuales.

BANCO DE ESPAÑA / SÍNTESIS DE INDICADORES

Fuente: [https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si\\_1\\_2.pdf](https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_2.pdf)

**Cálculo del valor del suelo:**

Capitalización de rentas por Hectárea:

Rendimiento: canon arrendamiento general = 206,8 €/ ha.

Tipo de capitalización “r” = 3,53 %

$$V = R/r$$

Valor unitario (valor actual neto) €/Ha = 206,8 / 0,0353 = **5.858,36 €/ha**

Valor 0,586 €/m<sup>2</sup>

**Aplicación del factor de localización:**

El valor del suelo puede corregirse al alza aplicando un coeficiente corrector al valor unitario obtenido por el método de capitalización de la renta, en función de valores objetivos de localización como es la proximidad a la zona urbana, de acuerdo con el artículo 17 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

**Artículo 17. Factor de corrección por localización.**

1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:

$$V_f = V \cdot F_l$$

Donde:

$V_f$ = Valor final del suelo, en euros.

$V$ = Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.

$F_l$ = Factor global de localización.

2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.

a) Por accesibilidad a núcleos de población,  $u_1$ .

b) Por accesibilidad a centros de actividad económica,  $u_2$ .

c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico,  $u_3$ .

En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.

3. El factor de corrección  $u_1$ , se calculará aplicando la siguiente expresión.

$$u_1 = 1 + \left[ P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

Donde:

$P_1$ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.

$P_2$ = El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.

4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección,  $u_2$ , se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$$

Donde:

*d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.*

5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector  $u_3$ , que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:

$$u_3 = 1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$$

Donde:

*p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.*

*t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.*

*A los efectos de la aplicación del factor corrector  $u_3$ , se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.*

*El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.*

*El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.*

### **Factor de ponderación $u_1$ :**

Para el cálculo de las variables de este factor se tienen en cuenta los siguientes núcleos de población (Fuente INE):

<b>P1</b>	
<b>Localidad</b>	<b>Población</b>
Alicante (sin Playa San Juan)	307.720
<b>Total:</b>	<b>307.720</b>
<b>P2</b>	
<b>Localidad</b>	<b>Población</b>
Agost	5.017
Alcoi	60.372
Aspe	21.969
Bañeres de Mariola	7.303
Benidorm	74.663
Biar	3.634
Castalla	11.622
Cocentaina	11.411
Elche	243.128
Elda	53.818
El Campello	30.600
Guadalest	282
Ibi	24.210
Novelda	26.213
Onil	7.959
San Juan de Alicante	25.918
Playa San Juan (ALC)	51.000
Santa Pola	38.556
<b>Total:</b>	<b>697.675</b>

Por tanto, el factor de ponderación u1 ofrece el siguiente resultado

$$u_1 = 1 + (307.720 + 697.675 / 3) \times 1 / 1.000.000 = 1,540$$

**Factor de ponderación u<sub>2</sub>:**

Se considera la distancia hasta la estación de ferrocarril de Alicante, (4 Km) por ser más cercana a la del puerto de Alicante y al aeropuerto Alicante-Elche Miguel Hernández.

$$u_2 = 1,6 - 0,01 \times 4 = 1,560$$

**Factor de corrección u<sub>3</sub>:**

No se considera la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.

Por tanto, el factor de corrección por localización se calcula en  $1,540 \times 1,560 \times 1 = 2,4024$ , lo que permite obtener un precio unitario de:

$$V_f = 0,59 \times 2,4024 = \mathbf{1,41 \text{ €/m}^2}$$

Y según lo expuesto, y considerando la superficie total del ámbito (584.732 m<sup>2</sup>s), **resulta un valor del suelo en la situación de origen de 822.958,64 €.**