

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE
“MEDINA” DE LLÍBER (ALICANTE).**

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



PROMOTOR:



ÍNDICE

- 1. CONTEXTO LEGAL.**
- 2. METODOLOGÍA.**
- 3. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.**
 - 3.2.1. LOS COSTES DE PRODUCCIÓN.
 - 3.2.2. LOS INGRESOS DE LA ACTUACIÓN.
 - A) LA EDIFICABILIDAD Y EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.
 - B) EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL APROVECHAMIENTO.
 - 3.2.3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD.
- 4. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.**
- 5. CONCLUSIÓN.**

ANEXO:

- CUADRO VIABILIDAD ECONÓMICA ANÁLISIS DINÁMICO**

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, establece el apartado cuarto 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:

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de 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 compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, adaptándose a lo establecido en el TRLS, viene a exigir la Memoria de Viabilidad Económica como documento integrante de la proposición jurídico-económica.

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 del Programa de Actuación Integrada Sector MEDINA de Llíber en la que se procede a evaluar la viabilidad económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

2.- METODOLOGÍA.

Para determinar la viabilidad económica del PAI Medina de Llíber procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios 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 económica actualizada y agregada de las cargas de urbanización, y con respecto a los segundos, los identificados en un Estudio de Mercado actualizado realizado para el uso residencial unifamiliar, uso característico que define el Sector.

3. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

3.1. Los costes de producción.

Los costes de producción de solares edificables se identifican con el importe total de las cargas de urbanización de la transformación urbanizadora, que ascienden a la cantidad de **5.047.002,11 euros (sin IVA)**.

	CONCEPTOS		IMPORTES
COSTE DE LA OBRA URBANIZADORA	PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL		3.835.651,35 €
	GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL		728.773,76 €
	PRESUPUESTO DE CONTRATA		4.564.425,11 €
	TOTAL COSTES DE URBANIZACION		4.564.425,11 €
OTROS GASTOS DE URBANIZACION	GASTOS DE GESTION (2%)	2,00%	91.288,50 €
	BENEFICIO DEL URBANIZADOR (S/PEC)	2,00%	91.288,50 €
	HONORARIOS PROFESIONALES		300.000,00 €
	SUPLIDOS Y OTROS		0,00 €
RESUMEN	TOTAL GASTOS DE URBANIZACION SIN IVA		5.047.002,11 €
	TOTAL GASTOS DE URBANIZACION CON IVA		6.106.872,56 €

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 600 euros por m² para la edificación de vivienda colectiva y terciario y en 800 m² para la edificación de vivienda unifamiliar. Es una ratio similar a las utilizadas en instituciones públicas y entidades tasadoras.

En el siguiente cuadro sintetizamos estos costes:

	Edificabilidad	Coste ejecución/m ²	Total coste ejecución
Colectiva	29.653,19	600,00	17.791.912,93
Aislada	90.297,41	800,00	72.198.331,30
Terciario	5.877,90	600,00	3.526.738,60
			93.516.982,82

La suma de estos costes, **98.563.984 euros**, 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 Aprovechamiento Objetivo, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo al total aprovechamiento del ámbito.
- b) El Estudio de Mercado realizado para la obtención del valor de repercusión del suelo, únicamente analiza muestras de uso residencial.
- 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 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.

a) La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico.

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

MAGNITUDES DE LA ACTUACION	
Superficie Sector	406.213,00
Superficie edificable	279.509,00
Edificabilidad	125.779,00
Edif. Colectiva	29.653,19
Edif. Aislada	90.247,91
Edif. Terciaria	5.877,90
Número de viviendas	488

Como se ha indicado, los ingresos se determinarán a partir del aprovechamiento objetivo total: **125.779,00 m²t.**

b) El valor de repercusión del aprovechamiento.

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), obteniéndose los siguientes valores medios de venta:

Vivienda unifamiliar:	1.300,00 euros
Vivienda colectiva:	983,00 euros
Terciario:	1.000,00 euros

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

Residencial colectiva

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (VM x (1-b)-ΣCi)
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).	
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción residencial COLECTIVA (ponderado por el margen de negocio, estimado en 15%)	983,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)	
Coste ejecución (presupuesto contrata)	600,00 €
Honorarios profesionales	10,00% 60,00 €
Gastos Comerciales	5,00% 30,00 €
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,...)	6,00% 36,00 €
VRS =	F= (VM x (1-b)-ΣCi)
VRS =	109,55 €
(SE) Suelo edificable =	65.896,00
(E) Edificabilidad =	29.653,20
(SB) Suelo Bruto Polígono =	406.213,00
Relación E/SE =	0,45
Relación E/SB =	0,07
Valor m ² del Suelo Edificable =	49,30 €
Valor m ² suelo bruto Polígono =	8,00 €
Valor total suelo Colectiva =	3.248.508,06 €

Residencial aislada

METODO RESIDUAL ESTÁTICO	F= (VM x (1-b)-ΣCi)	
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción residencial AIS (ponderado por el margen de negocio, estimado en 15%)		1.300,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		
Coste ejecución (presupuesto contrata)		800,00 €
Honorarios profesionales	10,00%	80,00 €
Gastos Comerciales	5,00%	40,00 €
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,...)	6,00%	48,00 €
VRS =	F= (VM x (1-b)-ΣCi)	
VRS =		137,00 €
(SE) Suelo edificable =		200.551,00
(E) Edificabilidad =		90.247,95
(SB) Suelo Bruto Polígono =		406.213,00
Relación E/SE =		0,45
Relación E/SB =		0,2222
Valor m ² del Suelo Edificable =		61,65 €
Valor m ² suelo bruto Polígono =		30,44 €
Valor total suelo AIS =		12.363.969,15 €

Terciario

METODO RESIDUAL ESTÁTICO	F= (VM x (1-b)-ΣCi)	
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción terciaria (ponderado por el margen de negocio, estimado en 15%)		1.000,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		
Coste ejecución (presupuesto contrata)		600,00 €
Honorarios profesionales	10,00%	60,00 €
Gastos Comerciales	2,50%	15,00 €
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,...)	6,00%	36,00 €
VRS =	F= (VM x (1-b)-ΣCi)	
VRS =		139,00 €
(SE) Suelo edificable =		13.062,00
(E) Edificabilidad =		5.877,90
(SB) Suelo Bruto Polígono =		406.213,00
Relación E/SE =		0,45
Relación E/SB =		0,01
Valor m ² del Suelo Edificable =		62,55 €
Valor m ² suelo bruto Polígono =		2,01 €
Valor total suelo terciario =		817.028,10 €

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. 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.

El cuadro siguiente muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado, que asciende a **130,62 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 **40,13 euros/m²t**.

Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	16.429.505,31	Euros
Cargas Totales de Urbanización	5.047.002,11	Euros
Valor Total del Suelo Sin Urbanizar	11.382.503,20	Euros
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	130,62	Euros/m ² c uso característico U.A.
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	40,13	Euros/m ² c uso característico U.A.
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	90,50	Euros/m ² c uso característico U.A.
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	58,78	Euros/m ² Suelo Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	18,06	Euros/m ² Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	40,72	Euros/m ² Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	40,45	Euros/m ² Suelo Bruto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización	12,42	Euros/m ² Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	28,02	Euros/m ² Suelo Bruto

Es decir, el valor del suelo representa el 69,28% del valor total del solar urbanizado, mientras que la urbanización supone un 30,72%.

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 a la situación actual del mercado inmobiliario y a las moderadas expectativas de recuperación, se han establecido unas hipótesis de ventas muy conservadoras, con una cadencia del 10%, durante 10 años, a partir del tercer año desde el inicio de la urbanización, tal y como se expone en el siguiente cuadro:

PRIMERO	SEGUNDO	TERCERO	CUARTO	QUINTO	SEXTO	SÉPTIMO	OCTAVO	NOVENA	DECIMO	UNDECIMO	DUODECIMO	DECIMOTERCERO	DECIMOCUARTO	DECIMOQUINTO
			3.093.324,11 12.450.335,30	3.155.190,60 12.699.341,80	3.218.294,41 12.953.328,64	3.282.660,30 13.212.395,21	3.348.313,50 13.478.643,11	3.415.279,77 13.746.175,98	3.483.585,37 14.021.099,50	3.553.257,09 14.301.521,49	3.624.322,22 14.587.551,32	3.696.808,66 14.879.302,95	-	-
			15.543.659,21	15.854.532,40	16.171.623,05	16.495.055,51	17.000.142,30	17.650.145,14	18.207.949,05	18.917.291,01	19.942.795,83	19.321.571,16	-	-
- 1.171.586,42	- 1.171.586,42	- 11.186.038,44	4.357.620,77	4.278.025,25	5.584.702,32	5.888.134,78	6.893.221,57	7.243.224,41	7.600.227,32	7.964.370,28	8.335.796,30	18.729.102,46	-	582.468,70

De acuerdo al 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 6,5%, se obtiene una TIR 36,13%, pudiendo considerarse viable la actuación desde la perspectiva económica.

7. CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta memoria se pone de manifiesto la viabilidad económica del Programa de Actuación Integrada Sector Medina de Líber.

Llíber, diciembre de 2017.

Por el Equipo Redactor

Por el Promotor


Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista

Fdo.- Pedro J. Soliveres Tur
GARSIVA, S.L.

Fdo.- Alonso López Fabià
Arquitecto

ANEXO

CUADRO VIABILIDAD ECONÓMICA ANÁLISIS DINÁMICO