

PLAN DE REFORMA INTERIOR
LLOMA LLARGA
MODIFICATIVO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

INFORME DE VIABILIDAD
ECONÓMICA

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

A nivel general, los mecanismos de gestión de suelo aplicados a la actividad urbanística se ajustan a dos tendencias fundamentales: la equidistribución de beneficios y cargas de las actuaciones urbanísticas y la expropiación a cargo del erario público dependiente de diversas administraciones.

La obtención y desarrollo de suelo y dotaciones se realiza según el método de equidistribución de beneficios y cargas, en el que la participación en las plusvalías generadas por cada actuación corre a cargo de los propietarios del suelo incluidos en los diferentes ámbitos de intervención. No obstante, cabe la posibilidad de que las actuaciones urbanísticas sean promovidas por iniciativa pública municipal.

El presente informe de viabilidad económica tiene como finalidad determinar si las actuaciones urbanísticas establecidas en el Plan de Reforma Interior Lloma Llarga, referentes a la redelimitación de una pequeña porción de suelo rústico ya consolidado en suelo urbano industrial por estos usos, son capaces de generar las plusvalías suficientes como para fomentar su ejecución y desarrollo, permitiendo alcanzar los objetivos establecidos en el planeamiento.

Para el desarrollo del presente estudio, se ha tenido en cuenta los costes necesarios para desarrollar la unidad de ejecución Lloma Llarga Sur, en parte ya calificada como suelo urbano industrial y consolidada mediante actividades que están legalmente en ejercicio de su actividad. Así pues, el ámbito colindante que se reclasifica debe asumir los costes de transformación de toda la unidad, y por tanto, el nuevo aprovechamiento que se pretende materializar debe garantizar mediante su valor en mercado, los costes derivados de todas las obras relativas a la unidad de ejecución completa.

Por último, el estudio se realiza teniendo en cuenta que el desarrollo de la programación de la unidad de ejecución se realizará mediante gestión indirecta por los propietarios, dado que la operación de reclasificación se vincula a los usos ya establecidos en el ámbito de estudio.

2. NORMATIVA APLICABLE

La ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana indica en el *Artículo 30. Contenidos económicos del Plan General Estructural*:

“1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.”

Así mismo, en la citada ley se establece en el *Artículo 34. Documentación del Plan General Estructural*, que el plan general estructural (y por tanto sus modificaciones) incluirá una documentación justificativa que comprenderá, entre otros documentos, un informe de viabilidad económica.

A lo largo de la ley mencionada anteriormente no se hace referencia al contenido mínimo del informe de viabilidad, por lo que el presente documento se ha ajustado a las indicaciones establecidas en el *Artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y rehabilitación urbana*, siendo el tenor literal del mismo:

“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano

(...)

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 competa, 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.

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos."

Respecto a este último apartado, su análisis y justificación viene determinado en la *Memoria de Sostenibilidad Económica*.

3. BASES DE ESTUDIO Y TRABAJO

3.1 Información general sobre el término municipal de Benaguasil

El municipio de Benaguasil pertenece a la comarca del Camp del Turia y limita con las siguientes localidades: Lliria, Benissanó, La Pobla de Vallbona, Ribarroja del Turia, Vilamarxant y Predalba, todas ellas de la provincia de Valencia. Tiene una superficie de 25,4 km² y una altitud de 109 m.

Así mismo, desde Valencia se accede a esta localidad a través de la CV-35 y CV-37 y tomando posteriormente la CV-50, encontrándose a una distancia de la capital de 24 Km. También cuenta con estación de metro, línea 2 de Metro Valencia.

Según datos obtenidos a través del Instituto Nacional de Estadística, tiene una población censada de 10.936 habitantes en el año 2015.

En cuanto a la demografía, la regresión poblacional que sufre Benaguasil desde 2013 (418 habitantes, 4% de la población), indica una pérdida de atractivo de la población acentuada por la crisis económica y el efecto de las migraciones de los estratos sociales en edad productiva, al margen del problema subyacente del crecimiento vegetativo negativo y el aumento del envejecimiento de la población.

Respecto de las distintas actividades económicas, las empresas destinadas al sector servicios, junto con el cultivo de cítricos, suponen la fuente principal de empleo de la población

3.2 Información sobre el Plan General vigente y el nuevo diseño

El instrumento de planeamiento y ordenación vigente lo constituye las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en fecha 8 de marzo de 1995, y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia en fecha 24 de abril de 1995.

El ámbito objeto de la presente modificación se circunscribe a una pequeña porción de suelo no urbanizable común, totalmente urbanizado y consolidado

por el uso industrial.

Por tanto, no se prevé que el planeamiento propuesto genere impactos relevantes adicionales a la situación actual, dado que el ámbito que va a delimitarse como suelo urbano industrial ya se encuentra urbanizado conjuntamente con el resto de la actividad industrial que en este caso ocupa el suelo no urbanizable común previsto por las Normas Subsidiarias.

3.3 Nuevos ámbitos urbanísticos

El ámbito objeto de estudio no cuenta con una ordenación pormenorizada al desarrollarse en suelo no urbanizable común, por lo que se tendrán en cuenta los estándares urbanísticos establecidos para cada uso en el Anexo IV de la Ley 5/2014 de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana.

De manera desglosada, se reflejan en la siguiente tabla las características del ámbito de actuación:

SECTOR LLOMA LLARGA	103.941,85	m2s	
U.E. LLOMA LLARGA SUR	44.901,36	m2s	
A.R. Lloma Llarga Sur	44.901,36	m2s	
S.N.E.	30.004,99	m2s	<i>Tit. Privada.</i>
	9.728,39	m2s	<i>Ámbito 1 - S.U.</i>
	20.276,60	m2s	<i>Ámbito 2 - Reclasificado</i>
Zona Verde	5.102,93	m2s	
	4.921,36	m2s	<i>Tit. Privada.</i>
	174,61	m2s	<i>Tit. Pública. Camino este</i>
	6,96	m2s	<i>Tit. Pública. Camino oeste</i>
Red Viaria	9.793,44	m2s	
	6.010,73	m2s	<i>Tit. Privada</i>
	3.782,71	m2s	<i>Tit. Pública. Caminos</i>
	I.E.B.I.	0,67	m2t/m2s
	<i>I.E.N.</i>	1,00	m2t/m2s
Superficie Área de Reparto:	44.901,36	m2s	
<i>Superficie Red Afectada a su Destino:</i>	3.964,28	m2s	
<i>Red Primaria Adscrita:</i>	-	m2s	
Superficie Computable del Sector:	40.937,08	m2s	
Aprovechamiento Objetivo:	30.004,99	m2t	
<i>Aprovechamiento Objetivo (ámbito 1):</i>	9.728,39	m2t	
<i>Aprovechamiento Objetivo (ámbito 2):</i>	20.276,60	m2t	
Aprovechamiento Subjetivo:	28.991,16	m2t	
<i>Excedente Aprovechamiento:</i>	1.013,83	m2t	
<i>Aprovechamiento Tipo:</i>	0,7330	m2t/m2s	

4. VALOR DEL SUELO

4.1 Valor del Suelo No Urbanizable Común

Se estima un valor para el suelo reclasificado, en situación básica de rural de 14 €/m², en base a la experiencia profesional y otras valoraciones realizadas en poblaciones cercanas con características similares.

5. ESTIMACIÓN DE COSTES

5.1 Costes de urbanización

La estimación de costes de urbanización se realiza adoptando un valor estándar de referencia por metro cuadrado urbanizado a tenor de la experiencia profesional, al no existir ningún estudio estadístico de costes de urbanización en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Se estima un valor de 90 €/m² para los viales con pavimento asfáltico de la zona este, de 40 €/m² para los viales de tierra apisonada y de 30 €/m² para la zona verde, entendido como precio de ejecución material. Dichos costes han sido fijados teniendo en cuenta las circunstancias que rigen a fecha de elaboración del presente informe y las características de cada uno de ellos, descritos en las Normas Urbanísticas del PRI Lloma Llarga y las correspondientes Normas de Integración Paisajística del Estudio de Paisaje que lo acompañan.

Con respecto la zona verde, se prevé el mantenimiento de su carácter natural-forestal y tan sólo se realizarán actuaciones puntuales. Presupuesto aprox. 14.000 €

Para obtener el presupuesto de contrata, se incluirán el 13% de gastos generales, el 6% en concepto de beneficio industrial y el 21% de I.V.A.

Con todo ello, los costes totales de urbanización son:

Ejecución material de la urbanización	
Ejecución de viales	645.462,80 €
Ejecución de zonas verdes	153.087,90 €
Coste urbanización	798.550,70 €
Gastos generales	103.811,59 €
Beneficio industrial	47.913,04 €
Total Presupuesto de Contrata	950.275,33 €

5.2 Honorarios técnicos

En el desarrollo de la actuación urbanística hay que tener en cuenta los honorarios técnicos por la redacción del estudio topográfico, estudio geotécnico, levantamiento de planos, proyecto de urbanización, dirección de obra y otros costes adicionales asociados a cada uno de los documentos citados anteriormente.

Así mismo, será necesario desarrollar los correspondientes documentos técnicos y jurídicos para la gestión y programación del suelo, donde se incluyen los proyectos de reparcelación, alternativa técnica, proposición jurídico-económica e inscripción registral del primero.

Con todo ello, se estima, en base a la experiencia en la realización de proyectos de similares características, que los honorarios técnicos y jurídicos para los distintos documentos son:

Honorarios técnicos	
Redacción proyectos de reparcelación	62.766,09 €
Redacción proyectos y dirección obra	95.826,08 €
Total honorarios técnicos	158.592,17 €

5.3 Gastos generales y beneficio empresarial del agente urbanizador

Entendiendo que el desarrollo del programa se realizará por gestión indirecta de los propietarios del suelo, se considera necesario reflejar un 5% de gastos generales para la tramitación del programa. Respecto del beneficio empresarial, se considera que éste es el 0%, dado que el programa de actuación integrada no se corresponde con una promoción urbanística de suelo, sino que éste es finalista. Los gastos generales y beneficio empresarial del agente urbanizador se muestran en la siguiente tabla:

Gastos generales y beneficio empresarial del agente urbanizador	
Gastos generales	66.532,05 €
Beneficio empresarial	0,00 €
Total beneficio empresarial A.U.	66.532,05 €

5.4 Costes de edificación

El valor de la construcción se ha obtenido de acuerdo con los baremos establecidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Valencia para el año 2008 (valor que no se ha modificado desde entonces) siendo de 525 €/m² de presupuesto de ejecución material. Sobre dicho valor se aplicará un coeficiente de 0,35 al tratarse de una nave industrial sin instalaciones específicas. Además, se incrementará un 9,3% en concepto del Índice de Precios al Consumo General establecido por el I.N.E. para el periodo octubre 2008 - abril 2017, según se muestra en la siguiente tabla:

1. COSTES DE CONSTRUCCIÓN

1.1. Precio de Ejecución Material (PEM)	€/m2t	m2t
Módulo oficial del COACV 2008 vivienda	525,00	1.242,17
Factores		
Nave industrial sin instalaciones tipo	0,35	
Actualización IPC (datos INE)	1,093	
Módulo PEM	200,84	
TOTAL PEM 249.475,20 €		
1.2. Precio de Ejecución de Contrata (PEC)		
Gastos Generales (13% sobre PEM)	32.431,78 €	
Beneficio Industrial (6% sobre PEM)	7.484,26 €	
TOTAL GG+BI 39.916,03 €		
TOTAL 1. COSTES CONSTRUCCIÓN (PEM+GG+BI) 289.391,23 €		

2. GASTOS DE CONSTRUCCIÓN

Honorarios facultativos + Gastos fiscales promoción

G = H + Gf

2.1. Honorarios Facultativos (H)	14.968,51 €
Honorarios técnicos (6% sobre PEM)	
2.2. Gastos fiscales de promoción (Gf)	14.968,51 €
Impuestos y tasas sobre la edificación	
Tasas municipales (1% sobre PEM)	2.494,75 €
ICIO (4% sobre PEM)	9.979,01 €
Declaración de Obra Nueva (1% sobre PEM)	2.494,75 €
TOTAL 2. GASTOS DE CONSTRUCCIÓN 29.937,02 €	

3. VALOR DE CONSTRUCCIÓN

	€/m2t	m2t
	257,07	1.242,17
TOTAL 3. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN 319.328,26 €		

De este modo, se obtiene un valor de la construcción de 260,45 €/m²t.

6. ESTIMACIÓN DE INGRESOS

Para determinar en valor en venta del producto inmobiliario acabado se realiza un exhaustivo estudio de mercado en el área de Benaguasil, incluyendo localidades próximas como Villamarxant, La Pobla de Vallbona, Llíria y Riba-Roja del Turia, ambas con características similares al municipio objeto de estudio. Los datos aportados por dicho estudio son los siguientes:

	Localidad	Superficie (m2t)	Antigüedad	Estado instalaciones	Precio (€)	€/m2t
N_01	Vilamarxant	1.000,00	20 años	Bueno	250.000,00	250,00
N_02	Pobla Vallbona	850,00	15 años	Bueno	349.650,00	411,35
N_03	Pobla Vallbona	620,00	10 años	Bueno	360.000,00	580,65
N_04	Pobla Vallbona	3.900,00	15 años	Bueno	1.600.000,00	410,26
N_05	Pobla Vallbona	412,00	14 años	Bueno	150.000,00	364,08
N_06	Vilamarxant	500,00	16 años	Bueno	200.000,00	400,00
N_07	Llíria	1.428,00	15 años	Bueno	632.950,00	443,24
N_08	Riba-Roja de Turia	363,00	12 años	Bueno	160.000,00	440,77
Media		1.134,13			462.825,00	412,54

Para poder comparar las muestras, se han homogeneizado los precios aplicando los correspondientes factores de ponderación en función de la antigüedad y el estado de las instalaciones.

Nave industrial tipo	
Estado instalaciones	A estrenar
Año construcción	2017

Coefficiente de ponderación	
Estado instalaciones (bueno)	1,10
Antigüedad (cada 5 años)	0,05

Aplicando los factores de ponderación correspondientes a cada una de las muestras, se obtienen los siguientes resultados:

	Localidad	Superficie (m2t)	Antigüedad	Estado instalaciones	Precio (€)	€/m2t
N_01	Villamarxant	1.000,00	1,20	1,10	330.000,00	330,00
N_02	Pobla Vallbona	850,00	1,15	1,10	442.307,25	520,36
N_03	Pobla Vallbona	620,00	1,10	1,10	435.600,00	702,58
N_04	Pobla Vallbona	3.900,00	1,15	1,10	2.024.000,00	518,97
N_05	Pobla Vallbona	412,00	1,14	1,10	188.100,00	456,55
N_06	Vilamarxant	500,00	1,16	1,10	255.200,00	510,40
N_07	Lliria	1.428,00	1,15	1,10	800.681,75	560,70
N_08	Riba-Roja de Turia	363,00	1,12	1,10	197.120,00	543,03

Media		1.242,17				518,34
-------	--	----------	--	--	--	--------

El precio de venta medio es de **518,34 €/m²** techo, obtenido a partir de las muestras homogeneizadas y excluyendo aquellas que se encuentran muy por encima o por debajo de la media. En este caso, se han eliminado del cálculo los testigos N_01 y N_03 por no considerarse representativos de la situación característica del mercado de ese entorno.

7. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

Una vez conocidos el valor del suelo aportado, los costes de urbanización para el desarrollo de la actuación urbanística y el valor resultante del suelo urbano industrial, se puede determinar si la actuación resulta viable.

A continuación se muestran los resultados obtenidos:

Valor suelo aportado (no urbanizable común)	427.526,12 €
Costes de urbanización	
Ejecución de la urbanización (precio de contrata)	950.275,33 €
Honorarios técnicos	158.592,17 €
Beneficio empresarial	66.532,05 €
Total costes urbanización	1.175.399,55 €
Total costes construcción naves industriales	4.839.670,16 €
Total ingresos venta naves industriales	9.758.214,52 €

Para que el desarrollo de la actuación urbanística resulte viable debe cumplirse la siguiente expresión:

$$\text{Valor suelo aportado} + \text{Costes urb.} + \text{Costes const.} < \text{Ingresos venta naves industriales}$$

Por regla general, como cuantificación agregada de los factores mencionados en la realización de análisis económicos normalizados suelo aplicarse el coeficiente de 1,40 de la Norma Técnica 16 del Real Decreto 1020/1993 para la Valoración Catastral que establece el precio del producto final como resultado de incrementar un 40% el conjunto de componentes de su construcción, valor de suelo y valor de la ejecución.

$$1,40 \times (\text{Valor suelo aportado} + \text{Costes urb.} + \text{Costes const.}) < \text{Ingresos venta naves industriales}$$

Teniendo en cuenta la los datos anteriores, se obtiene:

1,4 x (V. suelo aportado + Costes urb.+ Costes const.)	9.019.634,17 €
Valor suelo resultante (urbano de uso industrial)	9.758.214,52 €
BENEFICIO	738.580,35 €

Es decir, una repercusión de 24,19 €/m²s de beneficio.

8. CONCLUSIONES DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Con los datos obtenidos en el punto anterior, podemos concluir que el desarrollo urbanístico previsto resulta viable en términos económicos.

En Valencia, octubre de 2017

José Juan Oliva Martí
Arquitecto