



**INFORME DE VIABILIDAD
ECONÓMICA**
PLAN PARCIAL SECTOR SI-I

ÍNDICE

- 1. Justificación de la memoria de viabilidad económica, Págs: 2, 3, 4 y 5.**
- 2. Ficha de Gestión y parámetros urbanísticos. Págs: 6 y 7.**
- 3. Valor del suelo. Pág. 8**
 - 3.1 Valor del suelo no urbanizable común.**
- 4. Estimación de costes. Págs: 8, 9, 10 y 11.**
 - 4.1 Costes de Urbanización**
 - 4.2 Honorarios técnicos**
 - 4.3 Gastos generales y beneficio empresarial del agente urbanizador**
 - 4.4 Costes de edificación**
- 5. Costes y gastos de construcción. Pág: 11.**
- 6. Estimación de ingresos. Pág: 12.**
- 7. Evaluación de la viabilidad económica del plan. Págs: 12 y 13.**
- 8. Conclusiones del informe de Viabilidad Económica. Pág: 13.**

1.-JUSTIFICACIÓN DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

La Innovadora Memoria de Viabilidad Económica establecida en el artículo 11 de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y 22-5 del nuevo Texto Refundido 7/2015 de la Ley de Suelo, no sólo presenta una relevante utilidad como documento jurídico-económico cuya finalidad básica es la determinación de la rentabilidad que para el propietario debe producir el desarrollo de cualquier Actuación de Transformación Urbanística, sino también y sobre todo, presenta dos virtualidades de gran trascendencia como son, por un lado, la mejora de la objetividad en la atribución de los aprovechamientos urbanísticos a los diferentes suelos y, por otro lado, la optimización de la transparencia pública en los siempre procelosos procesos de reclasificación y recalificación urbanística. A estos importantes y novedosos temas se destina el análisis de este Artículo.

La constitución de las **Memorias de Viabilidad Económica (en adelante MVE)**, comporta una transcendental innovación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley estatal 8/2013 (LA LEY 10340/2013) de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L-3R) y en el artículo 22-5 del nuevo Texto Refundido de la Ley de Suelo, y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL 7/2015, de 30 de Octubre (LA LEY 16530/2015) (en adelante TRLS/15) regulación que ya ha sido recogida, con mayor o menor nivel de desarrollo procedimental, por aquellas legislaciones autonómicas promulgadas posteriormente a la L-3R y cuya formulación resulta obligada como un **nuevo documento jurídico-urbanístico y económico** que debe acompañar, con carácter preceptivo, al resto de aquellos otros documentos conformadores de aquellos **instrumentos de ordenación-gestión que comporten una alteración del aprovechamiento establecido por el planeamiento vigente y anterior**, tal como establece el artículo 24-1 en relación al artículo 22-5 del TRLS/15, aplicable a aquellas eventuales actuaciones en el medio urbano que se susciten, tanto sean de Rehabilitación como de Regeneración o Renovación urbana y, por extensión y coherencia jurídico-instrumental, también debe ser aplicable a las de Nueva Urbanización.

Asimismo, e igualmente por coherencia jurídica, deberán aplicarse las MVEs a las actuaciones señaladas, sea cual fuere la causa administrativa que produzca la alteración del aprovechamiento que las caracteriza, tanto

mediante Modificación Puntual del Plan vigente como mediante la Revisión integral del mismo.

La finalidad primaria de las MVEs consiste en la justificación de la rentabilidad económica, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística, sea esta una Actuación de Dotación como cualquiera del resto de Actuaciones de Urbanización (artículo 7.1 TRLS/15), enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios tal como prescribe el citado precepto, si bien, complementariamente, también permite desvelar las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores que en el desarrollo de la Actuación pudieran intervenir, tales como la Administración actuante (normalmente los Ayuntamientos) y, en el caso de pasividad por parte de la propiedad, en el promotor-empresario no propietario de la misma.

Obviamente, la determinación de la viabilidad económica deberá llevarse a cabo para las dos situaciones objeto de la Actuación Transformación Urbanística, es decir, para la situación originaria que se pretende alterar y para la propuesta definitiva, análisis económicos que habrán de determinarse en función de los parámetros urbanísticos atribuidos (edificabilidad y uso urbanístico) y las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el nuevo planeamiento con respecto al originario anterior, como son las cesiones de suelo público para dotaciones e infraestructuras, tanto locales como, en su caso, generales, así como del porcentaje de aprovechamiento público en función de las plusvalías generadas tras la alteración planteada.

Para su conocimiento preciso, procede transcribir, a continuación, el contenido del **artículo 22-5 del TRLS/15**:

“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, 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”.*

Sin perjuicio del contenido literal de las determinaciones del transcrito artículo 22-5 TRLS/15, procede reseñar **dos virtualidades adicionales de gran relevancia jurídico-urbanística que presentan las MVEs que trascienden** ampliamente la ya señalada **finalidad primaria** relativa a la mera, aunque fundamental, garantía de rentabilidad económica para la propiedad del suelo, virtualidades que afectan, en primer lugar, a la siempre procelosa **atribución de aprovechamientos** urbanísticos a los distintos suelos y, en segundo lugar, a la sustancial **mejora de la transparencia** en los procesos de información pública y participación ciudadana del planeamiento.

Como consideración inicial, parece razonable identificar las Actuaciones de Transformación Urbanística sobre las que procede la aplicación de las MVEs. En este sentido, se consideran Actuaciones de Transformación Urbanística aquellas Actuaciones Integradas o Aisladas que comportan la alteración del aprovechamiento urbanístico originario establecido por el

planeamiento anterior a unos suelos integrados bien en un ámbito espacial concreto de carácter "multi-parcelario" ("Actuaciones Integradas" delimitadas como Unidades de Ejecución en el suelo Urbano o como Sectores de planeamiento parcial en el Urbanizable), o bien a una parcela o parcelas aisladas identificadas específicamente en suelo Urbano ("Actuaciones Aisladas" sometidas al régimen jurídico-urbanístico correspondiente a las Actuaciones de Dotación) tras el otorgamiento de un aprovechamiento adicional atribuido a las parcelas, bien por el nuevo planeamiento en la Revisión del Plan o bien en una Modificación del anteriormente vigente.

Obviamente, las alteraciones anteriormente señaladas se materializarán preceptivamente a través de la **aplicación de los instrumentos de equidistribución** correspondientes, es decir, mediante la Reparcelación Continua y Sistemática o, en su caso, mediante la Discontinua y Asistemática, técnicas reparcelatorias que posibilitan el justo Reparto de Cargas y Beneficios entre los propietarios afectados, procedimiento básico y fundamental que comporta el SUE.

Finalmente y como resulta lógico, procede realizar la MVE tanto a la situación originaria de la que se parte como a la correspondiente a la alteración de aprovechamiento que se propone y, tras su comparación, adoptar la decisión oportuna en relación a su aprobación .

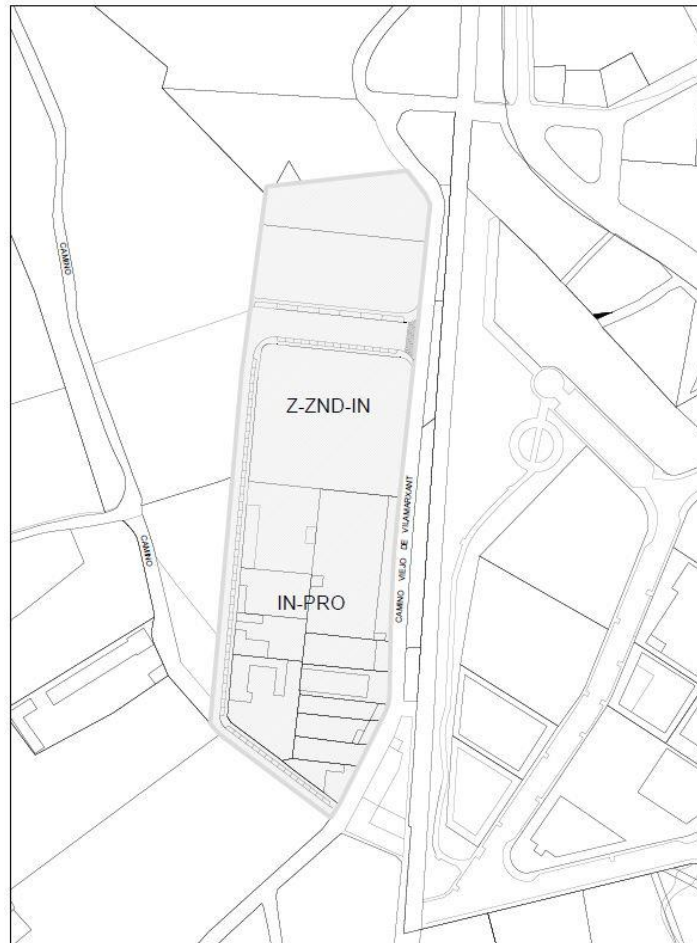
En cualquier caso y como resulta normal en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la **Viabilidad Económica de una Actuación** (en este caso de las dos situaciones, la originaria y la definitiva) deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: que los Ingresos derivados de la Venta del producto resulten ser superiores a los Costes de Producción.

2.- FICHA DE GESTIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

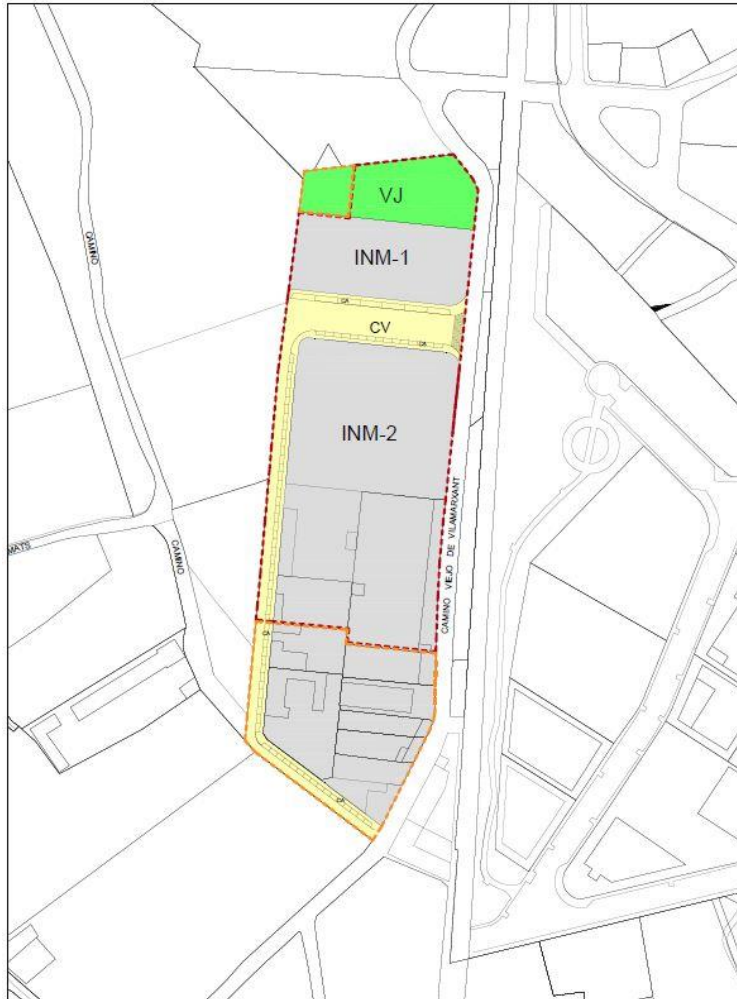
IDENTIFICACION DEL SECTOR	SECTOR SI-1
CALIFICACION Y CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL
CÓDIGO DE ZONA DE ORDENACIÓN	ZND-INA1
USO DOMINANTE	INDUSTRIAL ZND-IN
USOS COMPATIBLES	Los recogidos en el art. 35 NORMAS del Plan Parcial: Oficinas de la propia industria Vivienda del portero o vigilante (90m² máx.)

	Usos educativos, sanitarios, religiosos, culturales, recreativos y comerciales hoteleros adscritos al servicio del personal que desarrolle la actividad industrial. (conforme la modificación del art. 77 NN.SS)
USOS INCOMPATIBLES	Conforme lo indicado en el art. 35 NORMAS del Plan Parcial: Residencial y todos los no reseñados anteriormente (según la modificación del art. 77 NN.SS)

PLANO DE DELIMITACIÓN DEL SECTOR



SUPERFICIE SECTOR	32.435,17 m²
SUPERFICIE COMPUTABLE	28.644,65 m²
SUPERFICIE INSCRITA ZONA VERDE	2.864,46 m² (10 %)
EDIFICABILIDAD BRUTA (0,80m2t/m2s * superficie)	22.915,72 m2techo
INDICE EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB)	0,80 m2t/m2s
APROVECHAMIENTO TIPO	0,80 m2t/m2s
EDIFICABILIDAD NETA	1 m2t/m2s
DENSIDAD	EDIFICACIÓN EN AISLADA (8.584,34 m 2techo/Ha)
CONDICIONES DE ORDENACION	



PROTECCIONES: Carreteras

AFECCIONES: Carreteras

ADSCRIPCIONES: no existe

CONDICIONES PARA LOS USOS PERMITIDOS:

Las determinadas en los artículos de las **NORMAS** por las que se rige el **PLAN PARCIAL DEL SI-1 de BENAGUASIL**

ORDENANZAS GENERALES Y PARTICULARES:

NORMAS establecidas para el **PLAN PARCIAL DEL SI-1 DE BENAGUASIL**

CONDICIONES DE GESTIÓN:

Plan Parcial de Mejora – **PROGRAMA DE ACTUACION INTEGRADA** por **GESTION INDIRECTA**

3.-VALOR DEL SUELO

3.1 Valor del Suelo No Urbanizable Común

Se estima un valor para el suelo reclasificado, en situación básica de rural de 8 €/m², en base a la experiencia profesional y otras valoraciones realizadas en poblaciones cercanas con características similares y las compraventas realizadas en el ámbito de gestión. El sector consta de 32.435,17 m², de los cuales son computables 28.644,65 m². Obteniendo así un valor del suelo de 229.157,20 €.

4. ESTIMACIÓN DE COSTES

4.1 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 dos encintados de acera e instalaciones en ambos lienzos, de 60 €/m² para los viales de un solo lienzo y de 22 €/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.

Como se ha señalado en el Informe de Sostenibilidad económica tanto los viales y zona verde presentan los siguientes costes:

“El valor estimado de los viales de la presente actuación asciende a 378.313,50€, (90 euros m² x 2.439,55 m² + 60 euros m² x 2.645,90 m²) por lo que el valor de mantenimiento anual puede establecerse en **7.566,27 €/año (2%)**.

En el presente plan parcial se cede como suelo dotacional de la red secundaria **una zona verde de 2.864,46 m². El coste de urbanización de esta zona verde es de aproximadamente unos 22 euros m² (63.018,12 euros)**. La zona verde se proyecta como (área de arbolado y de vegetación autóctona). Consultada con una empresa de jardinería se puede valorar el mantenimiento en 5 horas semanales de un oficial 18€/h +un peón de

jardinería 16€/hora seguridad social incluida. Mas tratamiento fitosanitario, vehículos, maquinaria, carburantes supone un total de 400 euros al mes lo que representa 4.800 euros anuales”.

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	378.313,50
Ejecución de zonas verdes	63.018,12
Coste urbanización	441.331,62
Gastos generales 13% s/441.331,62	57.373,11
Beneficio industrial 6% s/441.331,62	26.479,90
Total Presupuesto de Contrata	525.184,63

4.2 Honorarios técnicos

1. **Propuesta de Plan Parcial y del Expediente de evaluación ambiental y territorial estratégica** (artículo 54 LOTUP). El Plan se acompañará de los documentos correspondientes, que serán al menos los siguientes:
 - **Estudio de integración paisajística**
 - **Estudio acústico.**
 - **Estudio de tráfico y movilidad.**
 - **Estudios de Sostenibilidad económica.**
 - **Estudio de viabilidad económica.**
2. Emitida la declaración ambiental y territorial estratégica, se redactará la **Versión final del Plan Parcial** para su aprobación definitiva.
3. **Programación de la Unidad de ejecución** en la que se incluyen los terrenos de PLASBEN.
 - **Proyecto de Urbanización**
 - **Convenio** a suscribir con el Ayuntamiento
 - **Reparcelación** y cesiones
 - **Dirección de obra de urbanización**

Los trabajos anteriores deben realizarse por un equipo multidisciplinar compuesto por abogado, arquitecto e Ingeniero de caminos. Los anteriores documentos técnicos se **cifran en 50.000 euros.**

4.3.-Gastos de gestión y beneficio del urbanizador

De acuerdo con el Artículo 144 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley: **c) Los gastos de gestión del urbanizador**, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, **a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 110 de esta ley b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado)** tal como figuren en el programa de actuación integrada, **que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:**

1. El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
2. Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
3. Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.

c) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

De acuerdo con lo anterior se cifra en gastos de gestión una cuantía del 3% s/525.184,63 igual a 15.755,54€ de los costes de urbanización y de los correspondientes proyectos técnicos, siendo por tanto una cuantía de 590.940,17 euros (PC 525.184,63 + Gestión 15.755,54+ Proyectos Técnicos

50.000). Por otro lado de la cantidad anterior se cifra un beneficio del urbanizador del 3% s/590.940,17 de 17.728,20 euros. Los anteriores porcentajes son los establecidos de manera normalizada en una programación **608.668,37€**.

4.4 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 x 0,95 (otras calles) x 0,90 (nº plantas ≤ 4) = 448,87 €/m² de presupuesto de ejecución material. Sobre dicho valor se aplicará un coeficiente de 0,35 al tratarse de una nave industrial destinada a almacén, en la que habrá una distribución de la misma determinándose un valor de PEM de 157,10 Euros. Por otro lado se entiende que la unidad de nave industrial se corresponde con 1200 m² T.

5.-COSTES Y GASTOS DE CONSTRUCCIÓN

Precio de Ejecución Material	M2t Nave 1200m2t
Total PEM	157,10 euros m2t 188.527,50 euros
Precio de Ejecución de Contrata (PEC)	
Gastos Generales (13% sobre PEM)	24.508,57 euros
Beneficio Industrial (6% sobre PEM)	11.311,65 euros
TOTAL GG+BI	35.820,22 euros
COSTES CONSTRUCCIÓN (PEM+GG+BI)	224.347,72 euros
Honorarios técnicos (6% sobre PEM)	11.311,65 euros
Gastos fiscales 4% ICIO-TASA y 1% Declaración de obra. (Sobre PEM)	9.426,37 euros
GASTOS DE CONSTRUCCIÓN	20.738,02 euros
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	204,24 euros m2t 245.085,74 euros

La edificabilidad bruta del sector es de 0,8 m2t/m2s, por lo que la edificabilidad es 0,8 m2t/m2s x 28.644,65 m2s = 22.915,72 m2t.

El coste de la construcción de naves industriales será de 22.915,72 m2t x 204,24 €/m2t = 4.680.306,65€.

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	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	Llíria	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

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.

Sin embargo, consideramos más ajustado al precio real de venta el cálculo directo a través de nuestros costes de planeamiento, incrementados en un 70% para absorber las cesiones, costes indirectos y beneficio de promoción según el siguiente detalle:

Coste de la urbanización por m2t.....	24,70 €/m2t
Coste de la repercusión del suelo por m2t	10,00 €/m2t
<u>Coste de construcción de nave por m2t</u>	<u>204,24 €/m2t</u>
Coste total m2t	238,94 €/m2t
<u>Beneficio 70% (Cesiones, C.I., B. Promoción, etc).....</u>	<u>167,26 €/m2t</u>
Precio de venta m2t de nave industrial.....	406,20 €/m2t

22.915,72m2t x 406,20€/m2 = **9.308.357,34 €**

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 del suelo aportado (no urbanizable común)	229.157,20€
Costes de obra de urbanización más los gastos de gestión y el beneficio del urbanizador.	608.668,37€
Coste de construcción naves industriales	4.680.306,65€
TOTAL COSTES	5.518.132,22€
Total ingresos venta naves industriales	9.308.357,34 €

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

Valor suelo aportado + Costes urb. + Costes const. < 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 x (Valor suelo aportado + Costes urb. + Costes const.) < Ingresos venta naves industriales.

$$1,40 \times (229.157,20\text{€} + 608.668,37\text{€} + 4.680.306,65\text{€}) = 7.725.385,11 < 9.308.357,34 \text{€} = 1.582.972,23\text{€} - 91.445,10\text{€} (\text{aprov } 10\%) = 1.491.527,13\text{€}.$$

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, al obtener un beneficio de repercusión de 65,09 euros/m² t.