



FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

REFUNDIDO PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE. C/ CASTELL DE MONTESA DE CANALS (VALENCIA)

ANEXO I: INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA



PROMOTOR:

MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L.

ENCARNA BOSCH FERRER

Arquitecta urbanista
Especialista Universitaria en Regeneración Urbana

JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD

Abogado Urbanista

JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY

Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342)
Ingeniero Técnico Agrícola

Marzo, 2024



AJUNTAMENT DE CANALS

Código Seguro de Verificación: M9AA ACR7 4UA7 VNCV YRMH

inf VIABILIDAD económica-marzo 2024 (2)

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://canals.sede.dival.es/>

Pág. 1 de 14



FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024

Contenido

1.	BASES DE ESTUDIO	2
1.1	DATOS DE LA ACTUACIÓN	2
1.1.1	OBJETO	2
1.1.2	FASE	2
1.2	AGENTES	2
1.2.1	AGENTE URBANIZADOR	2
1.2.2	REDACTOR	2
1.2.3	ADMINISTRACION ACTUANTE	3
2.	ANTECEDENTES Y NORMATIVA	3
2.1	ANTECEDENTES	3
2.2	DATOS URBANÍSTICOS DEL PROGRAMA	4
2.3	NORMATIVA APLICABLE	4
3.	INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA	6
3.1	DATOS ECONOMICOS. VALOR INICIAL DEL SUELO	6
3.2	DATOS ECONOMICOS. CARGAS DE URBANIZACIÓN	9
3.2.1	Cargas de Urbanización	10
3.2.2	Estimación de costes de construcción	11
3.3	ESTIMACIÓN DE INGRESOS, VALOR DEL PRODUCTO INMOBILIARIO	12
3.4	CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PAI	12





FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024

1. BASES DE ESTUDIO

1.1 DATOS DE LA ACTUACIÓN

1.1.1 OBJETO

El Objeto del presente Informe es el análisis del impacto en las Haciendas Públicas afectadas y en concreto la del Ayuntamiento de Canals, por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes de la actuación urbanística de la Unidad de Ejecución en el suelo urbano residencial ensanche en la calle Castell de Montesa.

1.1.2 FASE

El presente documento constituye la fase de informe a adjuntar en la documentación de la Proposición Jurídico-Económica de la actuación de urbanización. Su contenido es suficiente para justificar el análisis requerido.

1.2 AGENTES

1.2.1 AGENTE URBANIZADOR

El Urbanizador es la mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT SL, cuyo CIF es el número b-98855349 domicilio social en c/ Almirante Cadastro 15-3º-Izq. 46005 Valencia (En adelante LA URBANIZADORA); el resto de datos y circunstancias acreditativas de su personalidad y capacidad para resultar adjudicataria de la condición de Agente Urbanizador mediante el sistema de gestión por propietarios fueron aportados junto con la solicitud de inicio de programación.

1.2.2 REDACTOR

Equipo redactor:

ENCARNA BOSCH FERRER
Arquitecto (nº col. 3.223)
Especialista Universitaria en Regeneración Urbana.
Correo electrónico: encarnabosch@hotmail.com

JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD
Abogado (nº col. 7.286)
Correo electrónico ferragon@icav.es

JOSÉ ANDRÉS SANCHIS BLAY
EPYMA TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE, SL
Licenciado en Ciencias Ambientales (nº col. 342).
Ingeniero Técnico Agrícola





FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)

Especialista Universitario en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente.
Correo electrónico: sanchis@epyma.es

1.2.3 ADMINISTRACION ACTUANTE

La administración responsable de la aprobación y control del cumplimiento de las condiciones del Programa es el Ayuntamiento de Canals.

2. ANTECEDENTES Y NORMATIVA

2.1 ANTECEDENTES

La mercantil MEDCAP VALUE ADD DEVELOPMENT, S.L., está interesada en la construcción y explotación en el casco urbano de Canals, de un edificio destinado a supermercado de aproximadamente 3.600 m² de superficie, que requerirá ser circundado por un aparcamiento para proveedores y clientes de 6.586,27m² aproximadamente.

Esta mercantil, en fecha 8 de abril de 2022 (registro de entrada 3803/2022) presenta en el ayuntamiento de Canals el Documento de Inicio para el desarrollo de la unidad de ejecución en suelo urbano C/ Castell de Montesa, comprensivo de la siguiente documentación:

- a) Documento Inicial Estratégico para su evaluación Ambiental.
- b) Borrador del Estudio de Detalle que acompañará al Programa de Actuación Integrada correspondiente.
- c) Estudio de integración Paisajística.
- d) Estudio de inundabilidad.

En fecha 26 de mayo de 2022 la Concejalía de Urbanismo de Canals, recibida la solicitud, y emitidos los informes correspondientes, resuelve admitir a trámite este documento de inicio.

Remitida la propuesta a la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Canals, en su condición de órgano ambiental, por ésta, mediante Resolución número 1147/2022, de 6 de julio, se acuerda someter a información pública el documento que contiene el borrador del plan y el documento inicial estratégico a consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas durante el plazo de treinta días hábiles, en aplicación de lo que establece el artículo 53 del Decreto 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante TRLOTUP).

Con fecha 2 de diciembre de 2012, el ayuntamiento de Canals emite el *INFORME AMBIENTAL Y TERRITORIAL ESTRATÉGICO FAVORABLE POR EL PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO en el procedimiento de evaluación ambiental y territorial estratégico del Estudio de detalle y Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución en suelo urbano residencial ensanche "c/ Castell de Montesa" con las siguientes condiciones:*

ENCARNA BOSCH FERRER – Arquitecta urbanista
JOSEP LLUÍS FERRANDO I CALATAYUD- Abogado urbanista
JOSE ANDRÉS SANCHIS BLAY - Lic. Ciencias Ambientales (nº col. 342) e Ing. Téc. Agrícola



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024





FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)

- Se realizará una adecuada transición de la manzana urbana con el suelo no urbanizable en estado rural, limitando la altura a dos plantas y 9 metros a la cornisa, y se plantará arbolado y setos para su correcta integración visual.
- Se dotará de arbolado y de dimensiones adecuadas a las aceras de viarios que recaen al residencial preexistente y al casco urbano, al objeto de facilitar una movilidad peatonal amable y segura.

De acuerdo con el artículo 144.4 del TRLOTUP, tras la Evaluación Ambiental, y obtención del Informe Ambiental, se deberá aportar:

- la versión final del Estudio de Detalle, por la que se redacta este documento
- la alternativa técnica que incluirá el proyecto de urbanización,
- la alternativa Jurídico-económica,
- las garantías provisionales exigibles.

2.2 DATOS URBANÍSTICOS DEL PROGRAMA

USOS		SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ² t/m ²
LUCRATIVO	M 1.1 (EIU)	1.030,38	3.091,14
	M 1.2 (ENS)	15.769,96	33.567,52
VIALES Y ESPACIOS LIBRES		8.576,29	--
TOTAL		25.376,25	36.658,66

2.3 NORMATIVA APLICABLE

- Decreto Legislativo 1/2021 del Consell por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP), y más concretamente el ANEXO XIII que concretan el contenido que deben tener los Informes de Sostenibilidad económica.

1. Memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- 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
- 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, que es su Art. 22.5 dice:



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)

FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)

SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024



FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024

“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”.





FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024

3. INFORME DE VIABILIDAD ECONOMICA

3.1 DATOS ECONOMICOS. VALOR INICIAL DEL SUELO

Se trata de un suelo situado en una zona de borde urbano, donde resulta complicado determinar con claridad si nos encontramos en una situación de suelo en estado rural o urbanizado, de acuerdo con el artículo 21 del TRLSRU (Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

2. Está en la situación de **suelo rural**:

a) [...]

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.*

Nos encontramos ante un suelo parcialmente urbanizado y edificado, para el que el PGOU vigente no preveía una Unidad de Ejecución, sino su edificación y urbanización directa a través de licencias de obra propias de las actuaciones aisladas. En este espacio ya existen consolidadas edificaciones compatibles con la ordenación propuesta y toda la manzana prevista se hubiera podido edificar y urbanizar a través de este sistema de gestión, con la conexión de los nuevos solares a las redes y viales preexistentes.

Sin embargo, la manzana no se encuentra totalmente integrada en la malla urbana, y la misma está inicialmente compuesta por varios inmuebles pequeños o medianos.





FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024

Por otra parte, y aunque la Ley del Suelo considera la situación de los suelos pendientes de pasar a suelo urbanizado como de suelo rural, mientras que no se concluya el proceso de transformación y urbanización, el propio Reglamento de valoraciones en su artículo 19.5, establece:

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el Artículo 5, se estará a lo dispuesto en el Artículo 22, ambos de este Reglamento.

2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.

3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el Artículo 25 de este Reglamento.

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el Artículo 26 de este Reglamento.

5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del Artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo (actual Artículo 34 del Texto Refundido de de la Ley del Suelo de 30 octubre de 2.015), se estará a lo dispuesto en el Artículo 27 de este Reglamento.

Del análisis de la normativa de aplicación, concluimos:

- I. Que la clasificación del suelo a que se refiere este Expediente es de SUELO URBANO RESIDENCIAL ENSANCHE, según el PGOU, de Canals (Valencia).
- II. De acuerdo a lo decretado en la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, el suelo objeto de la presente valoración se encuentra en situación básica de suelo rural, por lo que se aplicaría, para su valoración el artículo 7.2 y 16 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo. (Valoración en situación de suelo rural por capitalización de la renta en caso de imposible explotación).
- III. No obstante, consideramos el Programa de actuación presentado, como la transformación urbanística tal que supone el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotación públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística, por lo que podemos aplicar el apartado 5 del artículo 19 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, que señala que, en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del Artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el Artículo 27 de este Reglamento.





FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)

Para este tipo de suelo urbanizado sin edificación, las reglas de valoración vienen fijadas por el artículo 22, sobre valoración, del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo de 2.011, conforme al cual el valor del suelo se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia el valor de repercusión del suelo, según el uso correspondiente, en este caso el RESIDENCIAL ENSANCHE, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

El valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable, de conformidad con las reglas fijadas por el artículo 22.2 del reiterado, se establece como resultado de aplicar el método residual estático y según la siguiente expresión:

$$\text{Valor Repercusión Suelo} = Vv/K-Vc$$

Siendo:

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

Vv =, como 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 = 1,30 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. Se ha reducido hasta el 1,3 porque nos encontramos en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en un municipio actualmente con escasa dinámica inmobiliaria, existen naves industriales, y se prevé edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, cuya calidad y tipología edificatoria permite la reducción del componente de gastos generales.

Vc = como Valor 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.

En las parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

Por todo lo anterior, y de acuerdo al Informe de Valoración que se adjunta como Anexo IV



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024





FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)

Valor Repercusión Suelo = $1.155,63€/m^2 / 1.30 - 826,82€/m^2 = 62,13€/m^2$

Valor de Repercusión Suelo Urbanizado: $62,13€/m^2$

Como el suelo inicial actual tiene pendiente cargas de urbanización:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

$$V_{So} = 62,13€/m^2 - 43,31€/m^2 \cdot (1 + 0,01091 + 0.08) = 14,88 €/m^2$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno. **1,091%**

PR = Prima de riesgo en tanto por uno. **8%**

$$14,88 €/m^2 \times 36.658,66 m^2 = 545.480,86 €$$

$$545.480,86€ / 22.187,91m^2 = 24,58 €/m^2$$

VALORACIÓN UNITARIA DE SUELO INICIAL: 24,58 €/ m²

3.2 DATOS ECONOMICOS. CARGAS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el Artículo 150 del TRLOTUP, son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, a los efectos de esta ley:

a) *Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de esta ley.*

b) *La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado*

c) *Los gastos de gestión del 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. *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.*



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024





FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024

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.

3.2.1 Cargas de Urbanización

- **Obras de urbanización :**

1.404.538,73.- €

1.157.474,93.- € Descontando los gastos de descontaminación de las demoliciones, aplicable directamente a los propietarios de dichas edificaciones. Los gastos correspondientes a los propietarios externos y los costes de asunción de condicionante de la EPSAR,

- **Honorarios técnicos** por la redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado

- **Los Gastos de Gestión del Urbanizador (GG)** se calculan, aplicando un porcentaje a la suma de los dos apartados anteriores. En la presente propuesta aplicado un porcentaje del 5%, el cálculo de los gastos de gestión, que designamos con las siglas GGG, es el siguiente: $(1.157.474,93 + 93.100) \times 5\% = 62.367,19$ €

- **El beneficio empresarial del urbanizador (BU)**, calculado como un porcentaje, 6%, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores, es el siguiente: $(1.157.474,93 + 93.100 + 62.367,19) \times 6\% = 78.582,66$ €

- **Las cargas variables**, la componen las indemnizaciones por las construcciones, instalaciones lícitas que deban derribarse, por traslado o cese de actividad autorizada preexistentes o por obras de urbanización ya sufragadas y útiles; los gastos de realojo; y el canon de urbanización a favor de la administración o el reintegro que proceda.

Se repercutirán de manera proporcional entre los propietarios, y se definirán en la fase de Ejecución en el proyecto de reparcelación.

Por tanto, la repercusión de los costes de urbanización respecto del valor por metro cuadrado de techo (36.658,66 m²t) sería 37,87 €/m²t. Sin contar con el IVA.

a PRESUPUESTO DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN.

CAPITULO	PEM
DEMOLICIONES	156.258,81
ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	155.632,98
FIRMES Y PAVIMENTOS URBANOS	343.677,01
INSTALACIONES	473.629,00
JARDINERÍA	2.808,30
EQUIPAMIENTO URBANO	1.316,84
GESTIÓN DE RESIDUOS	24.192,24
SEGURIDAD Y SALUD	11.345,00
CONTROL DE CALIDAD Y ENSAYOS	11.424,47





FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)

TOTAL PEM	1.180.284,65
13% GASTOS GENERALES	153.437,00
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	70.817,08

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	1.404.538,73
DEDUCCIÓN COSTES DESCONTAMINACIÓN DEMOLICIONES	-53.363,02
DEDUCCIÓN COSTES PROPIETARIOS EXTERNOS	-83.654,24
DEDUCCIÓN COSTES ASUNCIÓN CONDICIONANTE EPSAR	-110.046,54
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA	1.157.474,93

b COSTES DE PROYECTOS

LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS Y REPLANTEOS	5.000,00
REDACCION ESTUDIO DE DETALLE	7.000,00
REDACCION ESTUDIO DE DETALLE	3.100,00
REDACCION ALTERNATIVA TECNICA	5.000,00
REDACCION PROYECTO DE REPARCELACION	5.000,00
REDACCION PROYECTOS DE URBANIZACIÓN T ESTUDIOS DE SEGURIDAD	25.000,00
DIRECCION DE LAS OBRAS Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD	25.000,00
ASESORIA JURÍDICA, NOTARIA Y OTROS	18.000,00
TOTAL COSTES PROYECTOS	93.100,00
DEDUCCIÓN PP COSTES PU+DO PROPIETARIOS EXTERNOS	-3.231,16
SUBTOTAL 1	1.247.343,77

c GASTOS DE GESTION

5% S/ EJECUCION POR CONTRATA Y GASTOS DE PROYECTO	62.367,19
SUBTOTAL 2	1.309.710,96

d BENEFICIO DEL URBANIZADOR

6% S/ EJECUCION POR CONTRATA, GASTOS DE PROYECTO Y GESTIÓN	78.582,66
--	-----------

TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN SIN IVA	1.388.293,62
---	---------------------



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024

3.2.2 Estimación de costes de construcción

Además, deberemos tener en cuenta los costes de ejecución y edificación de los distintos usos lucrativos que prevé el planeamiento, en este caso el uso del ámbito es industrial.

Existen distintas posibilidades de averiguar dicho coste, pero para usar un método objetivo se han utilizado las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Para el valor del coste de construcción se ha partido del coste unitario de ejecución de edificación establecido por el IVE.

Valor de construcción





FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)



FIRMADO POR

JOSE LUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024

Teniendo en cuenta la fecha de la presente valoración, se estima un coste de ejecución material de **617,03 €/m² techo**, valor obtenido de la página web del Instituto Valenciano de la Edificación, en el apartado del coste unitario de ejecución en edificación residencial, en el cual, partiendo del módulo básico de edificación vigente de 757,00 €/m² (01/2023), y tipología de vivienda entre medianeras.

Este valor se debe incrementar en un **19%** correspondiente al 13% de gastos generales, y 6% al beneficio industrial del constructor, obteniéndose así un coste de contrata de **734,27 €/m²**.

Así mismo, se establece un porcentaje del **15%** sobre el coste de ejecución material, en concepto de tributos que gravan la construcción (Tasa de licencia de obras, impuestos de construcciones...), honorarios profesionales, y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble (notaría, registro, seguros...).

Como quiera que el coste de ejecución material se ha fijado en 617,03 €/m² techo, obtenemos un incremento de este valor, por los conceptos indicados, de 92,55 €/m² techo.

De esta forma, el valor de construcción del uso considerado (Vc) será de **826,82 €/m² techo**, suma del costo de contrata y el valor de los tributos, honorarios y otros gastos, de acuerdo con lo indicado en el Reglamento de Valoraciones.

Total coste construcción = 826,82 €/m² 36.658,66 m²t = 30.310.113,26 €

3.3 ESTIMACIÓN DE INGRESOS, VALOR DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

Para calcular los ingresos obtenidos con el desarrollo completo de la actuación será necesario conocer el precio de venta en el mercado del producto inmobiliario, según el muestreo de mercado incluido en el informe de valoración. Se considera un precio medio de venta de 1.155,63€ m²/t, obtenido del análisis del mercado contenido en el Informe de Valoración que se adjunta como Anexo IV.

Por tanto, los ingresos obtenidos por la venta de las naves debido al desarrollo del planeamiento son de:

TOTAL INGRESOS 36.658,66 m²t x 1.155,63 €/m² = 42.363.847,26€

3.4 CONCLUSIONES DE LA EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PAI

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.

Total valor inicial del suelo=14,88 €/m ² tx 36.658,66 m ² t	545.480,86 €
Total Coste de urbanización	1.388.293,62 €
Total coste construcción = 826,82 €/m ² 36.658,66 m ² t	30.310.113,26 €





FIRMADO POR

MARIA ENCARNACION BOSCH FERRER
29/03/2024 (según el firmante)

Total Ingresos 36.658,66 m²t x 1.155,63 €/m² 42.363.847,26€

El desarrollo de la actuación urbanística es viable al cumplirse la siguiente expresión:

Valor suelo + Costes urb. + Costes const. < Ingresos venta edificación

545.480,86 + 1.388.293,62. + 30.310.113,26. < 42.636.847,26

En el presente caso los ingresos previsibles del producto inmobiliario, superaría el 23% del coste de la inversión inicial

Con los datos obtenidos en el punto anterior, podemos concluir que la culminación del desarrollo urbanístico previsto resulta viable en términos económicos, el valor del suelo una vez urbanizado el sector, será mayor que el valor del suelo si se le devuelve al estado primigenio.

Con el estudio realizado, se demuestra la viabilidad de la actuación, puesto que el estado de ingresos permite atender los gastos derivados, tanto de la adquisición de suelo, como su transformación y edificación.

Todo ello, sin perjuicio de la situación económica del mercado inmobiliario y las coyunturas especiales en momentos determinados de este sector, por lo que este estudio debe de tomarse como referencia para la proyección de cada negocio, propio del promotor de la actuación en cada momento.

Marzo ,2024



FIRMADO POR

JOSE ANDRES SANCHIS BLAY
29/03/2024 (según el firmante)

Firmado digitalmente

por MARIA
ENCARNACION|
BOSCH|FERRER

Fecha: 2024.03.29
10:50:29 +01'00'

Firmado digitalmente por SANCHIS
BLAY JOSE ANDRES - 19997557T
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-19997557T,
givenName=JOSE ANDRES,
sn=SANCHIS BLAY, cn=SANCHIS BLAY
JOSE ANDRES - 19997557T
Fecha: 2024.03.29 10:55:28 +01'00'

Fdo. Encarna Bosch Ferrer
Arquitecta urbanista
Espec. Univ. en Regeneración Urbana

Fdo. José Andrés Sanchis Blay
Lic. Ciencias ambientales e ing. técn. Agrícola



FIRMADO POR

JOSE LLUIS FERRANDO CALATAYUD
29/03/2024 (según el firmante)

NOMBRE
FERRANDO
CALATAYUD
JOSE LLUIS - NIF
20002326P

Firmado digitalmente
por NOMBRE FERRANDO
CALATAYUD JOSE LLUIS -
NIF 20002326P
Fecha: 2024.03.29
21:11:35 +01'00'

Fdo. Josep Lluís Ferrando i Calatayud
Abogado urbanista



SELLO

Registrado el 29/03/2024 a las 21:15
Nº de entrada 3480 / 2024

