

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SECTOR C “PARTIDA BARRANQUET” EL VERGER (ALICANTE)



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PROPONENTE:
EL VERGEL LAND, SLU

Marzo de 2023

Redactores del presente documento:

Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.
Conrado Albaladejo Pérez. Abogado urbanista
Desirée Ruiz Perez. Abogada urbanista
José Ramón Lillo Jara. Abogado urbanista

ÍNDICE

1.- CONTEXTO LEGAL	3
2.- METODOLOGÍA	4
3.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO	5
3.1.- Objeto de la actuación.....	5
3.2.- Ámbito de la actuación	5
4.- LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	8
4.1.- Los factores que intervienen en la viabilidad económica.....	8
4.2.- La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico.	9
4.3.- Los costes de producción.....	9
4.4.- Los ingresos de la actuación.....	11
4.4.1.- <i>Análisis del valor de mercado de los productos terminados</i>	11
4.4.2.- <i>El valor residual del suelo</i>	11
5.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	13
6.- CONCLUSIÓN	15

1.- CONTEXTO LEGAL.

El artículo 117.4 d) del TRLOTUP indica que la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada contendrá una «*Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*».

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

“1. Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.
- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.”

Por tanto, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica con el objeto de justificar que la ejecución del del **Programa de Actuación Integrada del Área del Sector C “PARTIDA EL BARRANQUET” de las normas subsidiarias del El Verger, Alicante** permite garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización. En cualquier caso, se tendrá en consideración la singularidad presente en el ámbito del estudio, y es que no estamos ante una actuación urbanística convencional, sino ante un Programa que tiene como objetivo la compleción de un proceso urbanizador que resultó fallido (las circunstancias están explicadas en las memorias de la Alternativa Técnica y la Proposición Jurídico-Económica), quedando tanto sólo por ejecutar aproximadamente el 10% de las obras de urbanización.

2.- METODOLOGÍA.

La finalidad clásica de un Memoria de Viabilidad Económica se dirige a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar, como hemos expuesto, cualquier actuación de transformación urbanística, enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, si bien, y complementariamente, también permite desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las cargas y los beneficios. De forma complementaria, la memoria permite también constatar las consecuencias económicas que pueden producirse en el resto de los operadores que en el desarrollo del proyecto pudieran intervenir.

La particularidad introducida en el TRLOTUP requiere que la memoria de viabilidad económica contemple una comparación mediante la aplicación del método residual estático, de los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado.

Sin embargo, la singularidad de esta actuación, ya mencionada anteriormente, radica en que nos encontramos ante suelo en situación de urbanizado, en el que se encuentran ejecutadas las obras de urbanización en un porcentaje de, aproximadamente, un 90%, disponiendo asimismo el sector de proyecto de reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad. Por tanto, podemos considerar que, respecto al planeamiento vigente, los deberes de cesión, urbanización y equidistribución han sido efectivamente realizados, quedando pendiente de ejecutar un mínimo porcentaje de las obras de urbanización del sector para que las parcelas terminen de consolidar la condición de solar.

La metodología propuesta ha de considerar, por tanto, el alcance de la transformación prevista y la circunstancia de que la situación de origen no permita establecer unos valores que, de forma significativa y objetiva, permitan la aplicación de unos estándares clásicos de comparación.

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

3.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1.- Objeto de la actuación

Tal y como se indica en la Memoria de la Proposición Jurídico Económica del Programa de Actuación Integrada, el objeto del mismo consiste en **completar las obras de urbanización mediante la ejecución de las determinaciones urbanísticas del Sector C “PARTIDA BARRANQUET”** de las Normas Subsidiarias de planeamiento del término municipal de El Verger (Alicante), cuya ordenación pormenorizada viene determinada en el Plan Parcial Sector aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2006.

Este sector fue objeto de una anterior programación, aprobada por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005, y en desarrollo de sus previsiones fueron ejecutadas las obras de urbanización en un porcentaje del 90%, tal y como consta en el acuerdo plenario de fecha 17 de noviembre de 2014, por el que se declaró la resolución de la condición de Agente Urbanizador de la mercantil VALENCIANA DE VIVIENDAS 2010 SL del Sector “C” de las NNS de El Verger, y la cancelación del Programa de Actuación aprobado por acuerdo plenario de fecha 6 de junio de 2005 por incumplimiento culpable del urbanizador del plazo para la ejecución del citado Programa.

A pesar de tratarse de un suelo con la clasificación formal de urbanizable, atendiendo al avanzado grado de ejecución de las obras de urbanización (lo que ha supuesto una evidente alteración física de los terrenos, a los que se les ha implantado prácticamente de la totalidad de los servicios urbanísticos necesarios para alcanzar la condición de solar), se considera que, conforme a lo establecido en el artículo 21.3.b) del TRLSRU, el suelo se encuentra en situación de urbanizado. Además, cuenta con proyecto de reparcelación aprobado y debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, por lo que ya se ha producido la cesión a la Administración de las dotaciones públicas y se ha realizado la equidistribución de las cargas y beneficios de la actuación, de ahí que, para que los suelos integrados en el mismo adquieran la condición de solar, quedaría pendiente, únicamente, la compleción de la ejecución de las obras de urbanización (a cargo, exclusivamente, de la propiedad del suelo).

Por ello, partiendo de la situación actual, el Programa de Actuación Integrada tiene como función **COMPLETAR** las obras de urbanización del sector C “PARTIDA BARRANQUET”.

3.2.- Ámbito de la actuación

El ámbito objeto de la presente actuación es el sector de suelo delimitado en el Plan Parcial **Sector C “PARTIDA BARRANQUET”**, con una superficie de **243.999,65 m²**, situada al Norte del término municipal de El Verger, en su zona más próxima a la costa, quedando parcialmente dentro del área de influencia del dominio público marítimo-

terrestre, y lindando con los términos de Denia y Els Poblets. Concretamente, los lindes del sector son los siguientes:

Por el Este: Dominio Público de la Cuenca del barranco de Portelles, que separa la actuación del término municipal de Els Poblets.

Por el Sur: vial perimetral de la Unidad de Ejecución – 1 y 3 del suelo urbanizable correspondiente al Plan Parcial del sector “Zona Residencial”.

Por el Oeste: suelo urbano correspondiente al Plan Parcial del “Boticari”.

Por el Norte: camino viejo de Gandía, que marca el límite con el término municipal de Denia.



Ilustración 1. Imagen extraída del visor GVA.

El ámbito del instrumento urbanístico propuesto, cuya ordenación pormenorizada viene determinada en el Plan Parcial Sector aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante, en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2006, se conforma por el suelo urbanizable Sector C “PARTIDA BARRANQUET” teniendo asignado un **uso característico de “Residencial de Baja Densidad”**, al que se le asigna una **edificabilidad global sobre suelo bruto de 0,35 m²/m²s**, con una **parcela mínima de 800 m²**.

El Plan Parcial delimita **una única Unidad de Ejecución**, coincidente con la superficie del sector, configurando, de esta forma, su propia área de reparto, estableciendo un **aprovechamiento tipo de 0,35 m²/m²s**.

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
Programa de Actuación Integrada Sector C "PARTIDA EL BARRANQUET"
NNSS de El Verger (Alicante)

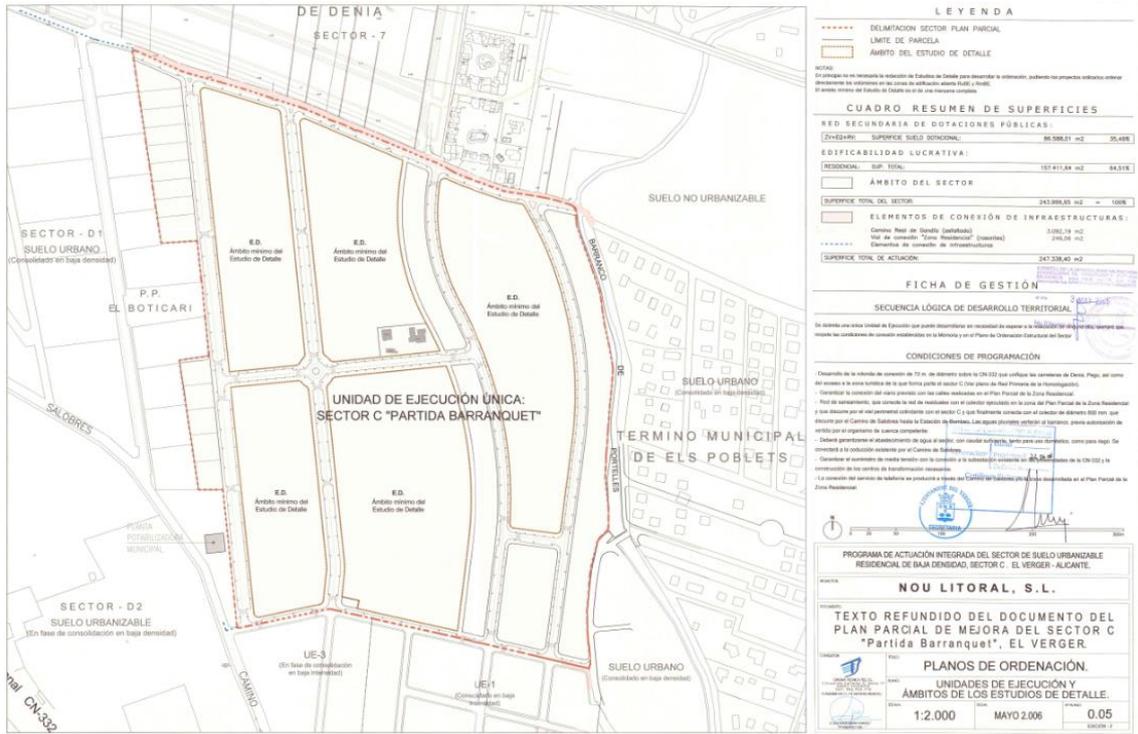


Ilustración 2. Plano de delimitación de la Unidad de ejecución.

4.- LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

4.1.- Los factores que intervienen en la viabilidad económica.

Tradicionalmente, los elementos que hay que evaluar en un estudio de viabilidad económica de un proyecto urbanístico han sido:

- El suelo susceptible de ser urbanizado, que está en proceso de urbanización o que tiene la condición de solar.
- Los costes de urbanización y todos los demás costos y gastos necesarios para convertir los terrenos en solares.
- Los costos de la contrata de edificación.
- Los honorarios facultativos de todos los técnicos que intervienen en el proceso edificatorio.
- Los gastos de administración del promotor para producir la promoción inmobiliaria.
- Los gastos de comercialización de los productos inmobiliarios terminados.
- Los gastos financieros necesarios para el proceso productivo.
- El beneficio del promotor urbanizador de los terrenos.
- El beneficio de promotor del proyecto inmobiliario.
- El valor en venta de cada uno de los productos inmobiliarios terminados

Además, el 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 (TRLRU), relaciona la viabilidad económica con:

- La rentabilidad de la actuación.
- La adecuación a los límites del deber legal de conservación.
- Y el equilibrio adecuado entre los beneficios y las cargas.

Y por último, en el Anexo XIII del TRLOTUP, indicado al inicio, la viabilidad económica se plantea en relación con un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final.

En el presente supuesto, dado que no se produce ninguna modificación del planeamiento, ha de considerarse si las nuevas cargas son susceptibles de influir en la viabilidad económica de las parcelas lucrativas, considerada de acuerdo a lo anteriormente expuesto.

Es más, esta afirmación se hace partiendo de la consideración que en el presente supuesto no se producen incrementos del aprovechamiento ni cambios en la calificación de los suelos, por lo que no se trataría tanto de analizar la viabilidad de la ordenación existente, sino de los eventuales efectos que sobre la misma produce la compleción de las obras de urbanización. Sin embargo, y en virtud de lo expuesto, en la presente memoria se analiza la viabilidad de la actuación en su conjunto.

4.2.- La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico.

Como se recoge en la memoria justificativa del programa los usos y la superficie del sector son los expresados en el siguiente cuadro:

MAGNITUDES PLAN PARCIAL	UNIDADES
Superficie del Sector	243.999,65
Superficie total lucrativa	157.411,64
Superficie dotacional	86.588,01
<i>Viaro</i>	53.724,46
<i>Equipamientos</i>	6.238,73
<i>Zona verde</i>	26.624,82
Numero de viviendas	768,60
EDIFICABILIDAD	m2t
Residencial	76.859,88
<i>residencial aislada</i>	5.697,30
<i>residencial múltiple</i>	71.162,58
Terciaria	8.540,00
Total:	85.399,88

Sin que se produzca, por tanto, ningún incremento ni modificación de la edificabilidad ni de los usos previstos.

4.3.- Los costes de producción.

Los costes de producción del proyecto se identifican con el total de las cargas de urbanización, así como los relativos a la construcción del conjunto residencial, de acuerdo con la información que se indica a continuación.

Respecto a las cargas de urbanización, como quiera que el sector está urbanizado en alrededor de un 90%, se ha procedido a realizar el análisis de las cargas pendientes que resultan, según el siguiente detalle:

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	Importes
Demoliciones y trabajos previos	220.541,13 €
Jardinería	184.125,75 €
Firmes y pavimentos	299.791,46 €
Red eléctrica y CT	650.247,13 €
Red de saneamiento y drenaje	102.652,00 €
Red de telecomunicaciones	636,24 €
Red de gas	2.500,01 €
Red de agua potable e industrial	11.132,92 €
Alumbrado	588.333,78 €
Red de riego	55.311,82 €
Señalización y equipamientos	97.543,81 €
Gestión de residuos	11.925,57 €
Seguridad y Salud	15.853,10 €
Presupuesto de Ejecución Material	2.240.594,72 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	425.713,00 €
Presupuesto de Contrata	2.666.307,72 €
Honorarios profesionales	250.412,50 €
Gastos de gestión (10%)	291.672,02 €
Beneficio del urbanizador (10%)	320.839,22 €
Indemnizaciones (gasto variable)	0,00 €
Cargas de urbanización totales (sin IVA)	3.529.231,46 €

En relación con los costes de construcción de los productos inmobiliarios, tanto para los usos residencial asilado y múltiple, como para el uso terciario, se han considerado las siguientes premisas:

- Los valores que se obtienen se calculan en función del techo de edificabilidad prevista, dado que se analiza la totalidad de las actuaciones posibles en el área considerada.
- Se ha considerado la información facilitada por la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) en relación con los importes del módulo básico de edificación que ofrece para distintos usos.
- Se han analizado las categorías de uso unifamiliar aislado y de edificación abierta, con un grado de calidad media para los usos residenciales aislado y residencial múltiple. Para el uso terciario, el uso comercial se pondera con la tipología de industrial en atención a la finalidad prevista.

Además, y de acuerdo con el uso habitual del sector, entre los "otros gastos" están incluidos los honorarios de facultativos, tributos de la construcción, así como los gastos de administración y comercialización del proyecto por el promotor.

4.4.- 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.

4.4.1.- Análisis del valor de mercado de los productos terminados

Se ha realizado un estudio de mercado de los usos del ámbito objeto de análisis como se describe a continuación.

Para los usos residenciales, el análisis se ha basado en testigos tomados de acreditadas páginas web del sector inmobiliario (www.idealista.com) habida cuenta la existencia de testigos disponibles.

En relación con el uso terciario, dadas las particularidades para la obtención de muestras fiables, se han tomado testigos de otros ámbitos de similares características.

Y como se ha adelantado, en relación con los costes de construcción, se ha considerado dicho coste a partir de la tipología ofrecida por el Instituto Valenciano de la Edificación

4.4.2.- El valor residual del suelo.

De acuerdo con la metodología prevista en el TRLOTUP, se utilizan la metodología 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.

Para ello el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RVLS) prevé la aplicación del coeficiente K 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.

El artículo 22.2 del referido reglamento establece que tendrá con carácter general un valor de 1,40 que podrá reducirse hasta 1,20 en los casos de naves industriales y otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas a la vista de factores objetivos que determinen una reducción de los gastos generales considerando dicha concurrencia en función de la tipología edificatoria y una menor dinámica del mercado en el uso indicado.

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

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
Programa de Actuación Integrada Sector C "PARTIDA EL BARRANQUET"
NNSS de El Verger (Alicante)

METODO RESIDUAL ESTATICO	$F = (Vv/k) - Cc$
-------------------------------------	-------------------------------------

USO RESIDENCIAL AISLADA			
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).			
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso RES AIS			2.200,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuesto:			1.264,38 €
	PEM:		850,00 €
	PEC (GG+BI):	19%	161,50 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	25%	252,88 €
		K	1,40
VRS =	$F = (Vv/1,4 - Cc)$		
VRS =			307,05 €

USO RESIDENCIAL MULTIPLE			
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).			
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso RES MULTIPLE			2.100,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuesto:			1.115,63 €
	PEM:		750,00 €
	PEC (GG+BI):	19%	142,50 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	25%	223,13 €
		K	1,40
VRS =	$F = (Vv/1,4 - Cc)$		
VRS =			384,38 €

USO TERCARIO			
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).			
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso TERCARIO			1.600,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)			892,50 €
	PEM:		600,00 €
	PEC (GG+BI):	19%	114,00 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	25%	178,50 €
		K	1,40
VRS =	$F = (Vv/1,4 - Cc)$		
VRS =			250,36 €

5.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

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 si la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

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

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

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

En relación con la prima de riesgo, el Anexo IV del Reglamento establece una serie de porcentajes a utilizar como referencia en función del tipo de inmueble e indica que, en caso de edificios destinados a varios usos, la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas en función de la superficie destinada a cada uno de los usos. Para el presente supuesto y la ponderación de los usos residencial y terciario devuelven un resultado del **8,40%**.

Respecto a la tasa libre de riesgo, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En este caso se corresponde con un **2,345%** según la Resolución de 2 de febrero de 2023, del Banco de España.

Luego los gastos previstos de urbanización pendientes deben incrementarse según lo expuesto a los efectos de la valoración del suelo.

El cuadro siguiente muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado, que asciende a **365,81 euros/m²t**, permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización del ámbito de la modificación y, de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de **315,70 euros/m²t**. Esta cantidad lógicamente habrá de cohonestarse con su valor original de adquisición y los gastos y riesgos asociados a su tenencia en un contexto inmobiliario variable.

Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	31.240.543,00	
Cargas Totales de Urbanización	4.279.749,91	
Valor Total del Suelo sin Urbanizar	26.960.793,09	
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	365,81	€/m2t uso característico
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	50,11	€/m2t uso característico
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	315,70	€/m2t uso característico
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	198,46	€/m2 Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	27,19	€/m2 Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	171,28	€/m2 Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	128,04	€/m2 Suelo Bruto
Cargas Unitarias de Suelo Bruto de Urbanización	17,54	€/m2 Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	110,50	€/m2 Suelo Bruto

La distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es viable económicamente, y ello sin perjuicio de que como hemos indicado, la ejecución de la urbanización está concluida en aproximadamente un 90%.

6.- CONCLUSIÓN.

Por todo lo anteriormente expuesto se pone de manifiesto la viabilidad económica del **Programa de Actuación Integrada del Sector C "PARTIDA EL BARRANQUET"** de las normas subsidiarias del El Verger, Alicante.

En El Verger, marzo de 2023

Por el equipo redactor,

Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista

Conrado Albaladejo Pérez
Abogado urbanista