

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
SECTOR PP-3 REYMAR  
PLAN GENERAL DE LA NUCÍA (ALICANTE).**

**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**



**Promotor  
AG VALORES S.L.**



PEREZ SEGURA  
& ASOCIADOS



## ÍNDICE

---

1	CONTEXTO LEGAL .....	3
2	METODOLOGÍA .....	5
2.1	Objeto del informe .....	5
2.2	Antecedentes administrativos .....	5
3	ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN .....	7
3.1	La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico .....	7
3.2	Los costes de producción.....	7
3.3	Los ingresos de la actuación.....	8
3.3.1	Estudio del mercado. ....	8
3.3.2	El valor de repercusión del aprovechamiento .....	10
3.3.3	Análisis de la viabilidad .....	10
4	ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA .....	12
5	CONCLUSIÓN .....	13

## 1 CONTEXTO LEGAL.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

«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»

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica como quiera que las letras a) a d) del citado precepto que establecían dicho contenido mínimo, han sido anuladas por la Sentencia del Tribunal Constitucional nº 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, el alcance de dicha actividad se define actualmente en el Anexo XIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana (en adelante, LOTUP), tras la modificación introducida por el apartado ciento ochenta del Anexo de la Ley 1/2019 de 5 de febrero de modificación de la Ley 5/2014.

De este modo, el apartado 1 del indicado Anexo “*Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario*”, 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 competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

De forma concreta, en los Programas de Actuación Integrada, el artículo 111 de la LOTUP, requiere a tenor de lo previsto en la letra d) del apartado 4, una memoria de viabilidad económica:

4. La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por los propietarios. Regulará las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en la presente ley y en la legislación del Estado, y contendrá:

d) 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 su parte, el artículo 69.4 de la LOTUP describe las actuaciones sobre el medio urbano como *«aquellas definidas por la legislación del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en la presente ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrolle.»*

Por consiguiente, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica integrante de la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-3 REYMAR del término municipal de La Nucía en la que se procede a evaluar la viabilidad de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.



## 2 METODOLOGÍA.

### 2.1 Objeto del informe

La formulación de un Estudio de Viabilidad Económica resulta obligada al conformarse como un nuevo documento jurídico-económico que debe acompañar al resto de determinaciones urbanísticas que constituyen el entero contenido jurídico de cualquier instrumento urbanístico.

La finalidad primaria de la memoria 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.

Y de forma complementaria, la memoria permitirá, también, constatar las consecuencias económicas que produce en el resto de los operadores que en el desarrollo del proyecto pudieran intervenir, tales como la Administración actuante (normalmente el Ayuntamiento) y el Urbanizador, ya sea en régimen de gestión directa por la administración, ya en gestión de propietarios (como en el presente caso), ya en el de gestión indirecta (Urbanizador seleccionado en pública concurrencia por no reunirse quórum de propietarios suficiente para la promoción de la actuación).

La modificación introducida en la LOTUP 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, no tratándose la presente actuación de ninguno de los supuestos de transformación urbana, en el sentido indicado anteriormente por el artículo 69.4 de la LOTUP, las previsiones del Anexo XIII de la citada norma sobre la exigencia de un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, 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 análisis de valor de repercusión del mismo.

Para ello, se partirá de la determinación de los Costes y de los Ingresos derivados de la actuación, basándose los primeros en una valoración económica actualizada y agregada de las cargas de urbanización, y con respecto a los segundos, los identificados en un Estudio de Mercado actualizado de los usos característicos que definen el Sector.

### 2.2 Antecedentes administrativos

Como ha quedado expuesto en la Memoria de la Proposición Jurídico-Económica a la que acompaña este informe, el Sector PP-3 REYMAR dispone de ordenación pormenorizada - aprobada por Acuerdo plenario de fecha 30 de septiembre de 2005-, así como de Proyecto de Urbanización aprobado y Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, el objetivo del presente Programa de Actuación Integrada es únicamente la

selección del agente urbanizador cuya función será ejecutar las determinaciones contenidas en dichos instrumentos.

Ello es debido a que el Ayuntamiento de La Nucia en sesión plenaria de 28 de noviembre de 2018, además de resolver el convenio anterior para el desarrollo del PAI ante la falta de realización de las obras de urbanización, había acordado:

- Mantener la vigencia y eficacia del Plan Parcial, aprobado definitivamente por Acuerdo plenario de 30 de septiembre de 2005.
- Mantener la vigencia y eficacia del Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente por Acuerdo plenario del Ayuntamiento de La Nucia de 30 de septiembre de 2005, así como del Proyecto de Reparcelación, aprobado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha 2 de diciembre de 2010, inscrito en el Registro de la Propiedad en fecha 1 de julio de 2011.

Y como se recoge en el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de La Nucia de 7 de agosto de 2019, ha de considerarse también que:

- Las cargas de urbanización unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario serían: 36,69 euros/m<sup>2</sup>s.
- Las cargas de urbanización unitarias repercutidas por unidad de aprovechamiento serían: 146,76 euros/m<sup>2</sup>t.
- En cuanto a la regulación de las relaciones con los propietarios, habrán de mantenerse las establecidas en el Proyecto de Reparcelación aprobado.

Lo expuesto hace que para la elaboración del presente informe haya de tenerse en cuenta que:

- El análisis de la viabilidad económica del Programa no puede desconocer dichos condicionantes de partida, en especial las magnitudes consideradas para el Proyecto de Reparcelación.
- En relación con el Estudio de Mercado preceptivo, se considera suficiente la labor de contraste de los valores de mercado que se realiza en el presente informe por los profesionales que suscriben el mismo, que no obstante reúnen la condición de expertos en la materia.

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

#### 3.1 La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico

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

MAGNITUDES DE LA ACTUACION	
Superficie Sector	70.660,84
Dotaciones	20.955,94
Superficie edificable total	49.704,90
Superficie edificable residencial	47.914,80
Superficie edificable terciaria	1.790,10
Edificabilidad total	17.665,23
Edif. Aislada	16.770,18
Edif. Terciaria	895,05
Número de viviendas	140,00
Habitantes potenciales sector	350

#### 3.2 Los costes de producción

Como se ha indicado en la Propuesta Jurídica Económica y se recoge en el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de La Nucia de 7 de agosto de 2019, se mantienen las magnitudes económicas aprobadas por el Ayuntamiento al adjudicar el anterior Programa de Actuación Integrada en el acuerdo plenario de 2 de abril de 2004, fijando un presupuesto global en 2.592.649,07 € (IVA excluido).

	CONCEPTOS		IMPORTES
COSTE DE LA OBRA URBANIZADORA	PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL		2.013.150,48 €
	GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL		382.498,59 €
	PRESUPUESTO DE CONTRATA		2.395.649,07 €
	TOTAL COSTES DE URBANIZACION		2.395.649,07 €
OTROS GASTOS DE URBANIZACION	GASTOS DE GESTION (2%)	3,50%	83.847,72 €
	BENEFICIO DEL URBANIZADOR (S/PEC)	3,50%	83.847,72 €
	BENEFICIO DEL URBANIZADOR		29.304,57 €
	SUPLIDOS Y OTROS		0,00 €
CARGAS FIJOS	TOTAL GASTOS DE URBANIZACION SIN IVA		2.592.649,07 €
	TOTAL GASTOS DE URBANIZACION CON IVA		3.137.105,38 €

### 3.3 Los ingresos de la actuación

Procede ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción y retribuir a la propiedad del suelo.

Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como el valor de repercusión.

La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Objetivo, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo al total aprovechamiento del ámbito.
- b) El Estudio de Mercado realizado para la obtención del valor de repercusión del suelo.
- c) Se utilizan las metodologías de comparación y la residual estática para la obtención del Valor de Repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de Precios de Mercado del producto inmobiliario final se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo en solar edificable. A este resultado se le restan las cargas de urbanización y se obtiene el valor de repercusión antes de urbanizar.

#### 3.3.1 Estudio de mercado.

##### Valores de mercado.

Se ha realizado un estudio de mercado de los usos del ámbito objeto de análisis, basándonos en testigos tomados de acreditadas páginas web del sector inmobiliario ([www.idealista.com](http://www.idealista.com)), obteniéndose los siguientes valores medios de venta:

Uso residencial unifamiliar aislado: 1.802,00 €/m<sup>2</sup>  
Uso terciario: 981,73 €/m<sup>2</sup>

##### Cálculo del valor de repercusión de suelo medio (VRS).

Una vez establecido el valor de mercado unitario medio, pasamos a desglosar el resto de los parámetros definidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.



### **Coeficiente K.**

El Coeficiente K 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 de la norma citada establece que tendrá con carácter general un valor de 1.40 que podrá reducirse hasta 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria.

Por lo anterior y debido a que la actividad inmobiliaria en este Sector es actualmente poco activa, adoptamos para el uso residencial el coeficiente  $K=1,30$  y para el uso terciario un coeficiente de  $K=1,20$ .

### **Costes de construcción.**

En este apartado se obtienen los costes de construcción medios actuales. En esta valoración no se incluyen los costes de urbanización, que se han tratado en el apartado correspondiente, ya que se valora el aprovechamiento ya urbanizado.

El coste se calcula a partir de datos del IVE (Instituto Valenciano de la Edificación). El Coste Unitario de Ejecución (CUE) propone una metodología para estimar, de manera aproximada el Presupuesto de Ejecución Material (PEM). Para ello se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE) (€/m<sup>2</sup> construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del "Edificio de referencia" construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra. El MBE vigente desde julio de 2019 es 605 €/m<sup>2</sup>.

De dicha base de datos, se parte para el uso residencial aislado de la tipología de edificación Unifamiliar Aislada, con número de plantas inferior a 3, sin ubicación en el centro histórico, con una superficie de vivienda superior a 70 m<sup>2</sup> útiles y de nivel de calidad medio. En este supuesto se obtiene un Coste Unitario de Ejecución de 708,88 €/m<sup>2</sup>.

Para el uso terciario, aplicamos el tipo constructivo "industrial" ya que el tipo constructivo comercial, -por ejemplo- en el IVE posee unos costes desproporcionados al considerarlos con terminaciones altas (el CUE mínimo es de 726 €/m<sup>2</sup>). Aplicando la variable "fabricación en una planta" obtenemos en este segundo supuesto un Coste Unitario de Ejecución de 363,00 €/m<sup>2</sup>.

A dichas magnitudes es necesario adicionar el importe de beneficio industrial y los gastos generales, que suponen un 19% y un 21% y 17% respectivamente para el uso residencial y terciario por los gastos asociados a los honorarios de proyectos, impuestos y tasas, gastos de comercialización, etc.

Los costes totales de ejecución por m<sup>2</sup> resultantes son 1.020,71 € para el uso residencial aislado y 505,40 para el uso terciario.

### 3.3.2 El valor de repercusión del aprovechamiento

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

#### Residencial aislada

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (VM/k)-ΣCi	
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción residencial aislada		1.802,00 €
K=		1,3
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		1.020,72 €
Coste ejecución (presupuesto contrata)		843,57 €
Honorarios profesionales	10,00%	84,36 €
Gastos Comerciales	5,00%	42,18 €
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,...)	6,00%	50,61 €
VRS =	F= (VM/k)-ΣCi	
VRS =		365,44 €
(SE) Suelo edificable =		47.914,80
(E) Edificabilidad =		16.770,18
(SB) Suelo Bruto Polígono =		70.660,84
Relación E/SE =		0,35
Relación E/SB =		0,2373
Valor m <sup>2</sup> del Suelo Edificable =		127,90 €
Valor m <sup>2</sup> suelo bruto Polígono =		86,73 €
Valor total suelo AIS =		6.128.453,23 €

#### Terciario

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (VM/k)-ΣCi	
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de construcción uso terciario		981,73 €
K=		1,2
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos)		505,40 €
Coste ejecución (presupuesto contrata)		431,97 €
Honorarios profesionales	8,00%	34,56 €
Gastos Comerciales	4,00%	17,28 €
Tasas e Impuestos (ICIO, Tasas por licencias, AJD,...)	5,00%	21,60 €
VRS =	F= (VM/k)-ΣCi	
VRS =		312,70 €
(SE) Suelo edificable =		1.790,10
(E) Edificabilidad =		895,05
(SB) Suelo Bruto Polígono =		70.660,84
Relación E/SE =		0,50
Relación E/SB =		0,01
Valor m <sup>2</sup> del Suelo Edificable =		156,35 €
Valor m <sup>2</sup> suelo bruto Polígono =		3,96 €
Valor total suelo terciario =		279.881,48 €

### 3.3.3 Análisis de la viabilidad

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, ahora, analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de comprobar si la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

El cuadro siguiente muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado, que asciende a 362, 77 euros/m<sup>2</sup>t, permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por

las cargas de urbanización del Plan Parcial y, de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de 216,00 euros/m<sup>2</sup>t. 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.

Es decir, el coste de urbanización supone un 40,46 % del valor de repercusión del m<sup>2</sup>t de suelo urbanizado, luego la distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es viable económicamente.

Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	6.408.334,43	Euros
Cargas Totales de Urbanización	2.592.649,08	Euros
Valor Total del Suelo Sin Urbanizar	3.815.685,36	Euros
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	362,77	Euros/m <sup>2</sup> c uso característico U.A.
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	146,77	Euros/m <sup>2</sup> c uso característico U.A.
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	216,00	Euros/m <sup>2</sup> c uso característico U.A.
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	128,93	Euros/m <sup>2</sup> Suelo Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	52,16	Euros/m <sup>2</sup> Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	76,77	Euros/m <sup>2</sup> Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	90,69	Euros/m <sup>2</sup> Suelo Bruto
Cargas Unitaria de Suelo Bruto de Urbanización	36,69	Euros/m <sup>2</sup> Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	54,00	Euros/m <sup>2</sup> Suelo Bruto

## 4 ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

La introducción de la variable temporal permite disponer de un análisis más acorde con la actividad económica objeto de evaluación.

De acuerdo con la situación actual del mercado inmobiliario, se han establecido unas hipótesis de ventas muy conservadoras, con una cadencia del 16,67 %, durante 6 años, a partir del cuarto año desde el inicio de la urbanización, tal y como se expone en el cuadro anexo.

De acuerdo con el calendario establecido y considerando las cuantías estimadas en los anteriores apartados, tanto para los potenciales ingresos de la actuación, las cargas de urbanización y los costes de construcción, se obtiene una TIR del 10,76 %.



## 5 CONCLUSIÓN

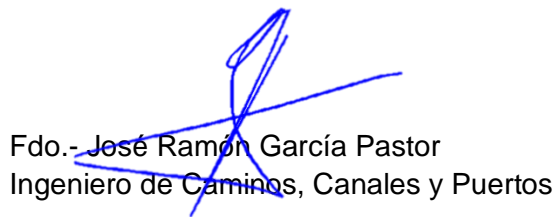
De lo expuesto a lo largo de esta memoria, se pone de manifiesto la viabilidad económica del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-3 REYMAR del término municipal de La Nucía.

La Nucía, octubre de 2019

### Por el Equipo Redactor

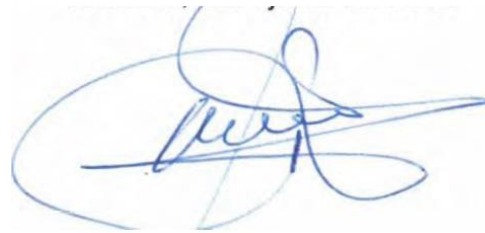


Fdo.- Rafael Ballester Cecilia  
Abogado Urbanista



Fdo.- José Ramón García Pastor  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

### Por el Promotor



Fdo.- Alfredo Francisco García Murcia  
AG VALORES, S.L.