

**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE  
LA UE2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR RV  
(AMPLIADO) QUE DESARROLLA EL PGMO  
DEL T.M. DE PILAR DE LA HORADADA.**

**MEYLAN BEACH, S.L.**

## Índice

	Pag.
1. Consideraciones previas, objeto y contenido.	3
2. Parámetros urbanísticos.	5
3. Costes de producción de la actuación urbanística.	6
4. Horizonte temporal.	9
5. Ingresos de la actuación urbanística.	9
6. Conclusión: umbral mínimo de viabilidad.	12

## 1. Consideraciones previas, objeto y contenido.

1.1. **Memoria de Viabilidad Económica (MVE).** Viene exigida por el art. 111.4 de la LOTUP en el contexto de su proposición jurídico económica; este precepto también habla de **Memoria de Sostenibilidad Económica (MSE)**, establecida en su día por el art. 15.4 TRLS/08 y asumida por la LOTUP en su art. 40.3.a 5ª como documento que acompaña al planeamiento de desarrollo. Son dos documentos distintos con contenido y objeto diferente; el primero se refiere a la identificación de los parámetros que aseguran su viabilidad económica en términos de objetiva rentabilidad. Por contra, el segundo se centra en medir el impacto de la actuación, una vez completada la transformación, en las Haciendas Públicas. La primera en este supuesto es un documento de gestión, la segunda acompaña al plan.

El art. 11<sup>1</sup> de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR) delimita de forma abierta el contenido de la

---

<sup>1</sup> Artículo 11 LRRR. “*Memoria de viabilidad económica. La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una oría 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 compete, así como la financiación de la operación por medio de*

memoria de viabilidad económica y nos ayuda a diferenciarla de la memoria de sostenibilidad y del antiguo estudio **económico-financiero** que acompañaba al planeamiento. (arts. 37.5, 42 y 57.6 RPU).

La LOTUP no establece un contenido preciso para este documento, razón por la que el que ahora se propone atiende a los apuntes que resultan del art. 11 LRRR<sup>2</sup> y de algún estudio<sup>3</sup> que le precedió, aplicándolos a las necesidades de la LOTUP y del programa de actuación integrada del sector RV ampliado.

Como quiera que la LOTUP en el sistema o régimen de gestión por los propietarios (art. 113, 114 y 118) no establece especiales condicionantes en materia de solvencia, este documento hace la función de poner a la vista la viabilidad objetiva de la actuación.

1.2. En el presente caso la condición de **urbanizador** (art. 113.2 LOTUP) la insta el **propietario único** (art. 114.1.a LOTUP) de los terrenos, la compañía mercantil MEYLAN BEACH, S.L. Esta coincidencia de estatuto jurídico, no impide la separación de la evaluación de viabilidad de ambas posiciones, la del propietario promotor, y la del urbanizador empresario de suelo, con sus ratios de rentabilidad. No obstante, la aludida coincidencia viene a significar un factor en sí mismo de solvencia y de credibilidad.

---

*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.”*

<sup>2</sup> Artículo 11 LRRR. Parejo Alfonso, L. y Roger Fernández, G. *Comentarios a la ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana*. Iustel. 2014, p 131 y ss. **Memoria de viabilidad económica.**

<sup>3</sup> **Memoria de viabilidad económica.** Guía básica para el análisis de viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas. Roger Fernández, G. y otros. Colegio de Arquitectos de Valencia. 2003.

## 2. Parámetros urbanísticos.

Los parámetros de la expresada Unidad de Ejecución N° 2 que recoge el Programa y Plan Parcial del Sector, son los siguientes:

TITULARIDAD	ZONIFICACION	NOM	SUPERF. m2	TOTAL m2	TOTAL EDIF. RESIDENCIAL	TOTAL EDIF. TER. / DOT.	
PRIVADA	RESIDENCIAL	M-2ª	6.536,45		2.614,58		
		M-3ª	19.307,58		16.797,48		
		M-7	7.823,00		6.783,45		
		M-9ª	7.032,65		4.673,02		
		M-16B	5.000,00		6.750	(1)	
	<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>				<b>45.699,68</b>	<b>37.618,53</b>	
	TERCIARIO	M-12B	2.593,83				805,00
		M-16ª	7.685,30				5.200,75
	<b>TOTAL TERCIARIO</b>				<b>10.279,13</b>		<b>6.005,75</b>
	DOTACIONAL PRIVADO	M-11D	5.657,59				152,00
		M-16C	27.447,04				8.970,00
		M-16D	1.060,00				848,00
		M-15	2.103,68				50,00
	<b>TOTAL DOTACIONAL PRIVADO</b>				<b>36.268,31</b>		<b>10.020,00</b>
	ZONA DE LIMITACIÓN A LA EDIFICABILIDAD DENTRO DEL SECTOR	M-16 A '	2266,5				
M-16 B '		16,17					
M-16 C '		552,96					
<b>TOTAL ZONA DE LIMITACION A LA EDIFICABILIDAD DENTRO DEL SECTOR</b>				<b>2.835,63</b>			
SERVICIOS	M-2B	51,55				(*)	
	M-2C	51,55				(*)	
<b>TOTAL SERVICIOS</b>				<b>103,10</b>			
<b>TOTAL PRIVADA</b>				<b>95.185,85</b>	<b>37.618,53</b>	<b>16.025,75</b>	
RED SECUND.	ZONA VERDE	M-11Abis	3.060,93				
		M-11Bbis	2.777,06				
	<b>TOTAL ZONAS VERDES</b>				<b>5.837,99</b>		
	APARCAMIENT.	M-12ª	1.933,38				
		M-11E	2.593,83				
RED VIARIA	RV	17.256,95					
<b>TOTAL VIALES Y APARC.</b>				<b>21.784,16</b>			
<b>TOTAL SISTEMAS LOCALES PUBLICOS</b>				<b>27.622,15</b>			
RED PRIMARIA	M-11C	4.783,00					
	<b>TOTAL</b>				<b>4.783,00</b>		
<b>TOTAL SUPERFICIE UE</b>				<b>127.591</b>	<b>53.644,28</b>		
<b>TOTAL SUPERFICIE ADSCRITA RED VIARIA</b>				<b>2.533,00</b>			
<b>TOTAL</b>				<b>130.124</b>			

### 3. Costes de producción de la actuación urbanística.

La definición de las infraestructuras y servicios de la urbanización y sus características, vienen definidas en el Proyecto de Urbanización formulado y presentado por la mercantil MEYLAN BEACH, S.L. ante el Ayuntamiento de Pilar de la Horadada y cuantificadas en la Memoria de la proposición jurídico económica del Programa de Actuación.

#### Obras de urbanización

Presupuesto Ejecución Material	846.899,34€
Beneficio Industrial (6%)	50.813,96€
Gastos Generales (13%)	110.096,91€
<b>Presupuesto Contrata sin IVA</b>	<b>1.007.810,21€</b>

#### Honorarios profesionales

Documentación consulta ambiental EATE	10.000€
Plan Parcial y Memoria de sostenib econ.	75000 €
Proyecto de Urbanización y Estudio de Seguridad y Salud y Dirección obra urbanización	60.000 €
Asesoría Jurídica y Gestión	20.000 €
Programa, Memoria y Convenio	30.000 €
Proyecto de Reparcelación	40.000 €
Proyecto constructivo de medidas correctoras de accesos al sector impuestas por Carreteras y Dirección de obra	22.000 €
<b>Total sin IVA</b>	<b>257.000€</b>

Conforme al artículo 144.1 c) de la LOTUP, los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, y suponen los gastos generales y financieros, relativos a:

i) el mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración; ii) Los gastos,

aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar y iii) 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 actuación.

Estos **Gastos de Gestión** ascienden a la cantidad de **126.481,02 €** (10% de 1.264.810,21 €)

Se prevé una partida que contempla el **beneficio empresarial del urbanizador** del 10% de los conceptos descritos anteriormente (a+b+c), lo que supone una cantidad total de **139.129,12 €** (art. 144.1. d LOTUP)

Cargas totales de la actuación

<b>Obras programadas</b>	1.007.810,21 €
<b>Honorarios técnicos</b>	257.000 €
<b>Gastos de gestión</b>	126.481,02 €
<b>Beneficio del Urbanizador</b>	139.129,12 €
<b>TOTAL sin IVA</b>	<b>1.530.420,35 €</b>

Una vez identificados los costes y gastos de transformación física y jurídica que constituyen el objeto del programa de actuación integrada, procede concretar sus **repercusiones** respecto del suelo bruto, neto y respecto de la **edificabilidad lucrativa** obtenida. Cuantifica también la repercusión por la superficie de parcela neta lucrativa, si bien con la salvedad que las residenciales se sitúan en el ámbito del Sector RV inicial y ya han sido transformados con anterioridad.

El ámbito material del sector RV ampliado, se concreta en el puro incremento de una superficie de 71.908m<sup>2</sup>, mas 2.533m<sup>2</sup> que se adscriben como Red Viaria Primaria, en total 74.441m<sup>2</sup>. Lo que implica una edificabilidad, que se adiciona al RV inicial de carácter lucrativo de 23.305m<sup>2</sup>t. (20.974´5 m<sup>2</sup> de aprovechamiento subjetivo teorico).

Repercusión superficie bruta:

$$\frac{1.530.420,35\text{€}}{74.441\text{m}^2} = 20,558\text{€/m}^2 \text{ (suelo bruto)}$$

Repercusión de edificabilidad residencial, 22.500m<sup>2</sup>t y terciaria 805m<sup>2</sup>t; aprovechamiento objetivo:

$$\frac{1.530.420,35\text{€}}{23.305\text{m}^2\text{t}} = 65,669 \text{€/m}^2\text{t}$$

Repercusión edificabilidad residencial y terciaria; aprovechamiento subjetivo, (-10%):

$$\frac{1.530.420,35\text{€}}{20.974´5\text{m}^2\text{t}} = 72,9657\text{€/m}^2\text{t}$$

No se incluyen las repercusiones del dotacional privado, por cuanto no van a generar ingresos en el contexto de la actividad del urbanizador. Es un hecho cierto que la parcela de resultado destinada a uso docente, en concreto la **M-16C** se cederá gratuitamente, como está comprometido y se acredita en el expediente, a una institución docente acreditada. Es pues un coste adicional a la actividad del urbanizador. Aspecto que se pondera mas adelante en el sentido de sustraer el valor teórico de esta parcela de resultado del concepto de ingresos, así como de su aprovechamiento.



#### 4. Horizonte temporal.

La memoria de la proposición jurídico económica establece como plazo de urbanización el umbral máximo permitido por la LOTUP (art. 109.5) de cinco años. Si bien, el presente documento destinado a objetivar la viabilidad del programa de actuación integrada utilizará la hipótesis del plazo de un año contado a partir del momento del otorgamiento del acta de replanteo (art. 14.2 TRLS/08) y siempre con la inscripción previa del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.

#### 5. Ingresos de la actuación urbanística.

Que en teoría se concretarían en la venta de solares una vez producidos a partir de la actividad del urbanizador y de los costes de producción puestos a la vista incrementados con la correlativa carga financiera, que se extenderá hasta el momento de venta efectiva de los solares. Sin embargo, la mayor parte de la edificabilidad lucrativa que resulta de estas actuaciones se localizará en parcelas, solares, ya transformadas, que verán incrementada su edificabilidad, en concreto en las manzanas que a continuación se describen.

manzana	incremento edificabilidad PAI <sup>4</sup>
M-3	+ 10.020,87m <sup>2i</sup>
M-7	+ 681,14 m <sup>2i</sup>
M-9A <sup>5</sup>	+ 1.573,54 m <sup>2i</sup>

<sup>4</sup> Se suma el incremento de edificabilidad generado por el Sector RV ampliado, que se localiza en parcelas de resultado, en ejecución, del inicial plan parcial RV. Si bien es cierto que del ámbito inicial se transfieren, al nuevo ámbito 2.716,66m<sup>2i</sup>.

<sup>5</sup> La M-9A, es la parcela donde se localiza el aprovechamiento del 10% que corresponde al Ayuntamiento de Pilar de la Horadada, sin cargas.

La realidad expuesta determina que la venta de la edificabilidad que resulta de la presente actuación integrada se vincula a la de los solares donde esta se asienta, lo que determina un factor de complejidad desde la perspectiva de su consideración dada la mayor magnitud de la correspondiente operación y ulterior obtención de ingresos.

En todo caso la repercusión establecida para el aprovechamiento subjetivo de 72,9657 €/m<sup>2t</sup>, aplicada a una estimada (80m<sup>2t</sup>) unidad construida residencial importa un coste mínimo de ponderación de 5.837,25 € (72,9657€/m<sup>2t</sup> x 80m<sup>2t</sup> = 5.837,25 €), que incrementado en un 12% de gastos financieros (5.837,25 € x 12%= 6.537,72 €) da un total de **6.537,72€**. La aplicación de esta magnitud a los solares concretados en el apartado anterior debe ponderarse atendiendo a su índice de edificabilidad efectiva atribuido (inferior a su IEN, que establece una envolvente máxima).

La determinación del valor de venta de la expresada edificabilidad resultante, por unidades estimadas de 80 metros construidos se hace atendiendo al valor del producto final construido, mediante la aplicación del método residual.

Deben hacerse algunas precisiones sobre la ponderación de viabilidad que aquí se concreta. Por un lado, se **descarta la retribución en suelo**, dado, como se ha dicho que la actividad urbanizadora se realiza en la modalidad de gestión por los propietarios, a la sazón propietario único. Así pues, las hipótesis se contraen a costes y **retribución en metálico**.

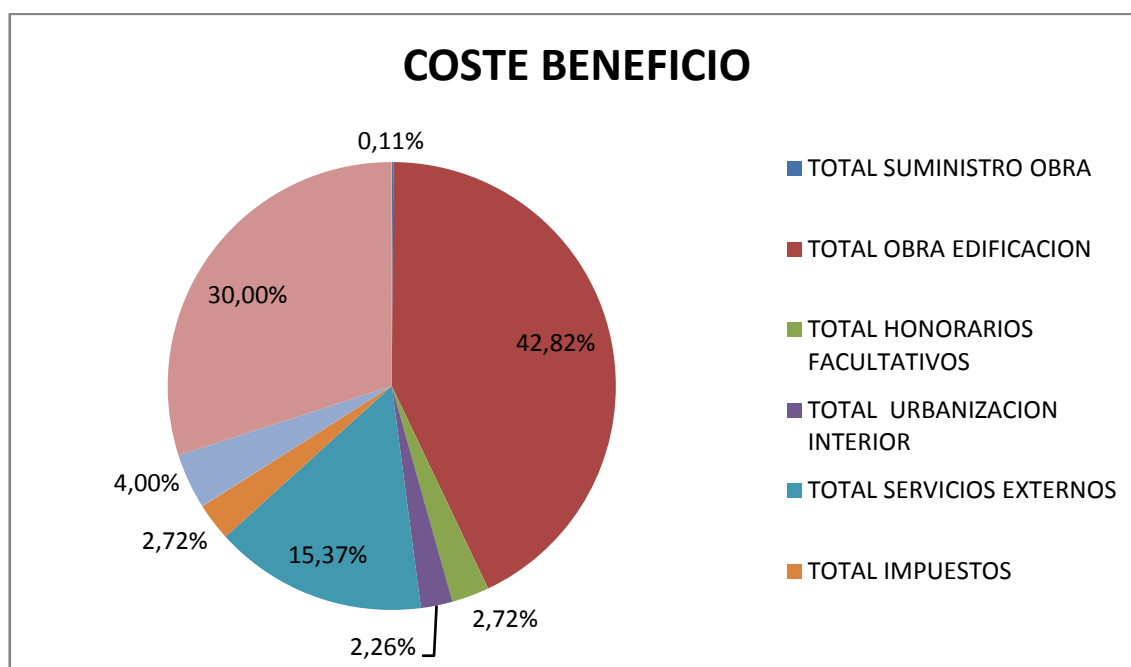
Como se ha dicho el engarce del coste de producción de suelo y la determinación de su valor a efecto de contabilizar ingresos, debe ponerse, aplicando el método residual, en relación con el producto final inmobiliario, del que, el suelo es un elemento integrante. A continuación se desglosan los

conceptos de costes de producción de un bien inmueble, imputados por metros cuadrados construidos.

Los conceptos o capítulos son los que se describen a continuación, por m<sup>2</sup> construido.

Concepto	Coste m <sup>2c</sup>	%
<b>1. Suministro obra</b> , agua, acometidas	1'37€	0'11
<b>2. Obra edificación</b> (certificaciones, fontanería, cerrajería, electricidad, controles de calidad y ruidos, vigilancia, etc.)	535'25€	42'82
<b>3. Honorarios facultativos</b> (proyectos, dirección, obra, etc.)	34€	2'72
<b>4. Urbanización interior parcela</b>	28'25€	2'26
<b>5. Servicios externos</b> (Notario, Registro Propiedad, Comisiones ventas, avales, constitución Comunidad, etc)	192'13€	15'37
<b>6. Tasas e impuestos</b> (acometidas, licencia obras, primera ocupación, vados, etc.)	34	2'72
<b>7. Costes urbanización</b>	50€	4
<b>8. Coste suelo, repercusión</b>	375€	30
	1.250€	100

Así pues la unidad teórica de 80m<sup>2</sup> construidos saldría al mercado por un importe de **100.000€** ( $1.250 \text{ €/m}^{2t} \times 80 \text{ m}^{2t} = 100.000 \text{ €}$ ), a la que habrá que incrementar el beneficio del promotor. Dado que el beneficio del urbanizador y el coste de la propiedad del suelo (30€ + 375€ + suelo de protección) ya han sido concretados.



El coste del suelo repercutido (74.411m<sup>2</sup> de aportación bruta) aportado a la actuación (20.974'5 m<sup>2</sup> x 375€) se concretaría en términos de **7.865.437'5€**

Debe señalarse que las cantidades aportadas son una aproximación a la realidad del mercado del término municipal de Pilar de la Horadada en la zona de costa.

## 6. Conclusión: umbral mínimo de viabilidad.

La relación de coste/beneficio teórico planteado viene a mostrar el **umbral de viabilidad** atendiendo a los factores de coste: **suelo + urbanización**, puestos en relación con el precio del producto final inmobiliario, como elemento de concreción de los **ingresos**, que permitan atender a los gastos dichos, propios de la actuación de transformación, atendiendo al entorno. En definitiva se pone de manifiesto la viabilidad de la actuación desde la perspectiva económica en cuanto a la racionalidad de los costes de aportación de suelo y urbanización, sin perjuicio de los avatares del mercado

inmobiliario. Se trata de poner a la vista lo que la doctrina<sup>6</sup> denomina “umbral mínimo de viabilidad”, que, como se ha dicho, no pretende “desnudar” el negocio de los agentes que intervienen en el desarrollo del sector RV ampliado, por el contrario el objetivo de este documento es señalar la viabilidad de la actuación en términos de racionalidad, de ahí, que los datos expuestos constituyan una estimación teórico/práctica, que no deben tenerse como los propios del negocio del urbanizador.

Pilar de la Horadada, octubre de 2016

Juan Enrique Serrano López  
Serrano&Asociados, Urbanistas, S.L.

Felix Marín García  
MEYLAN BEACH, S.L.

---

<sup>6</sup> Roger Fernandez, G. *Gestionar la ciudad consolidada*. Tirant. Lo Blanch. Valencia 2014. P.44