



OFICINA TÉCNICA TES, S.L

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA

“VALENCIA DINAMIZA”

Abril 2014



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	2
II. ANTECEDENTES	3
II.1. ZONA HISTÓRICO ESTADIO DE MESTALLA (AVD. DE ARAGÓN).....	3
II.2. ZONA NOU MESTALLA (AVD. DE LAS CORTES VALENCIANAS).....	4
III. PARÁMETROS URBANÍSTICOS	5
IV. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	7
V. CONDICIONES DE VIABILIDAD DEL PROYECTO	9
VI. VARIABLES ECONÓMICAS	10
VII. ANÁLISIS DE VIABILIDAD.....	11
VII.1. INGRESOS PREVISIBLES POR LA VENTA DE SOLARES.....	11
VII.1.1. OBTENCIÓN DEL VALOR EN VENTA DE LA PROMOCIÓN.....	12
VII.1.2. CÁLCULO DEL COSTE DE PRODUCCIÓN DEL INMUEBLE.....	15
VII.1.3. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA CATASTRAL.....	17
VII.2. CARGAS DE URBANIZACIÓN O COSTE DE PRODUCCIÓN.....	19
VII.3. VALOR INICIAL DEL SUELO O COSTE DE LAS MATERIAS PRIMAS.....	22
VIII. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA: RESUMEN GENERAL	23
VIII.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.....	24
VIII.2. ZONA B. CORTS VALENCIANES.....	25



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

I. INTRODUCCIÓN

El presente estudio de viabilidad económica ha sido elaborado por Oficina Técnica Tes, S.L. con el objeto de proporcionar a "Valencia Dinamiza", a las autoridades y sociedad en general, una visión general de los aspectos económicos más significativos del proyecto.

Valencia Dinamiza, se trata de un proyecto empresarial de gran magnitud e impacto supramunicipal, promovido por el Valencia, C.F.

A instancias de la misma, el Consell de la Generalitat Valenciana declaró el pasado 29 de junio de 2012 el proyecto "Valencia Dinamiza", como Actuación Territorial Estratégica bajo el número ATE 04/2012, al amparo de la ley 1/2012 de 10 de Mayo de la Generalitat, cuya resolución fue publicada el 31 de julio de 2012 en el D.O.C.V.

La actuación se plantea sobre dos zonas de destacada significación en la ciudad de Valencia, ambas enmarcadas por la actividad principal del Club deportivo, como son los dos estadios de fútbol, histórico Mestalla y Nou Mestalla.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

II. ANTECEDENTES

II.1. ZONA HISTÓRICO ESTADIO DE MESTALLA (AVD. DE ARAGÓN)

La zona A que ahora nos ocupa queda delimitada, según se define en los planos correspondientes, por la avenida de Suecia, paseo Blasco Ibáñez, avenida de Aragón y calle Juan Reglá, de forma que coincide con el ámbito de la Modificación del PGOU de Valencia, zona "Mestalla", formulada por la empresa pública municipal de Actuaciones Urbanísticas Municipales, S.A. (AUMSA) y aprobada definitivamente mediante Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda de 22 de noviembre de 2007 (BOP 14/3/2008).

El ámbito de la actuación de la zona A comprende una superficie de 72.698,81 m², a los que habría que añadir los 3.639,54 m² de la "Manzana de Jesuitas".

En estos momentos el ámbito de actuación de la zona A se encuentra en su estado original, de forma que todavía no se ha llevado a cabo ninguna de las actuaciones previstas en el planeamiento vigente. Así pues, el grueso de los terrenos están ocupados por el estadio de Mestalla, del que es titular el Valencia Club de Fútbol, S.A.D., lindante al cual, y recayente a la avenida de Aragón, se encuentran las dependencias del Ayuntamiento de Valencia, actualmente en desuso. Con fachada a la avenida de Blasco Ibáñez hay construidos dos edificios administrativos protegidos por su interés arquitectónico, que se corresponden con el que alberga las dependencias de la Confederación Hidrográfica del Júcar y el que hasta hace poco ha sido ocupado por las dependencias de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. En la parte trasera de dichos edificios y del edificio municipal en desuso se encuentra una zona actualmente destinada a aparcamiento público en superficie.

Por lo que se refiere a la "Manzana de Jesuitas", tiene actualmente el carácter de suelo urbano sin edificación.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

II.2. ZONA NOU MESTALLA (AVD. DE LAS CORTES VALENCIANAS)

La zona B objeto de modificación es la manzana delimitada por la avenida de las Cortes Valencianas, la calle Amics del Corpus, la calle Doctor Nicasio Benlloch y la calle de La Safor.

Este ámbito de la actuación de la zona B comprende una superficie total de 84.250,99 m²,

Es una manzana rodeada de viales públicos que, como se ha adelantado, está compuesta por dos parcelas. Sobre la parcela GSP-1* está prevista la construcción del nuevo estadio de fútbol del Valencia Club de Fútbol, S.A.D., cuyas obras están parcialmente ejecutadas en la actualidad. El resto del ámbito, ahora vallado, está destinado a acoger actividades complementarias de la obra de construcción del estadio: acopios, silos, maquinaria, etc. Dado que a día de hoy las obras se hallan paralizadas, el suelo no tiene ningún otro uso que el alojamiento de las estructuras parcialmente construidas y algunas zonas de acopios.



III. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El municipio de Valencia cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente mediante resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 28 de diciembre de 1988. Se trata de un instrumento de planeamiento redactado al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y de sus reglamentos de desarrollo.

Los terrenos integrados en la zona A de la presente Modificación Puntual del PGOU de Valencia fueron ordenados inicialmente por el PGOU de Valencia y posteriormente por la Modificación del Plan General "Mestalla", aprobada definitivamente por Resolución del Conseller de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, de fecha 22 de noviembre de 2007, que define la ordenación urbanística actualmente vigente.

El Programa de Actuación Integrada que desarrolla la ordenación urbanística definida en los documentos anteriormente indicados fue aprobado por acuerdo plenario municipal de fecha 23 de febrero de 2007, siendo designado Agente Urbanizador por gestión directa la empresa pública municipal de Actuaciones Urbanísticas Municipales, S.A.

Sus parámetros urbanísticos básicos para la Zona A, son los siguientes:

Superficie lucrativa		
	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Uso residencial		
EDA-M	4.905,00	81.360,00
Uso terciario-comercial		
TER	7.083,00	23.976,00
Uso Terciario - Hotelero		
TER-M	2.329,38	16.445,00
Total sobre rasante:	14.317,38	121.781,00
Total en planta sótano (TER-MS):	19.834,22	19.834,22
Superficie dotacional		
	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)
Equipamientos		
SED – STD – PAD – SAD	11.967,77	--
Espacios libres		
SJL	24.728,69	--
Red Viaria		
PRV-SRV	21.684,97	--
Total dotacional:	58.381,43	



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

Suelo dotacional externo

	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²t)
"Manzana de Jesuitas"	3.639,54	--

En lo que se refiere a la Modificación Puntual del PGOU de la zona B, contempla una parcela con calificación GSP-1 en la avenida Corts Valencianes. A su vez, incluía esta parcela en suelo urbanizable programado dentro del sector PRR-1 Ademuz, cuyo desarrollo y gestión dio como resultado la cesión a favor del Ayuntamiento de Valencia del ámbito como dotación pública con la calificación ya referida.

Superficie			
	Superficie (m²s)	Aprovechamiento (m²t/m²s)	Edificabilidad (m²t)
Parcela GSP-1	69.720,69	1,20	83.664,83
Total:	69.720,69		83.664,83
Distribución de edificabilidades			
	Superficie (m²s)	Aprovechamiento (m²t/m²s)	Edificabilidad (m²t)
Estadio	--	--	43.810,11
Terciario sobre rasante	--	--	39.854,72
Total sobre rasante:	---	---	83.664,83
Total terciario bajo rasante	---	---	15.000,00



IV. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Tal como se indica en apartados anteriores, el proyecto pretende desarrollar su inversión privada en dos emplazamientos estratégicos de la ciudad de Valencia.

- Zona A: Zona del histórico Mestalla, en la Avenida de Aragón.
- Zona B: Nuevo campo del Valencia, C.F., en la Avenida de las Cortes Valencianas.

El proyecto, además de la reconocida marca y la relevante proyección internacional del Valencia, C.F., cuenta con la colaboración de empresas europeas con disposición para invertir y desarrollar actividades empresariales con el club.

En la zona del mítico estadio de Mestalla, la ordenación propuesta (alternativa 3) en la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la A.T.E. "Valencia Dinamiza", pretende aprovechar lo mejor del planeamiento vigente y de la propuesta de ordenación de la ATE.

Las principales virtudes son:

- Viabilidad de la gestión del suelo escolar de forma independiente del traslado de las instalaciones de Mestalla a su nuevo emplazamiento en Les Corts Valencianes.
- Mayor permeabilidad de la ordenación y una mayor dotación de espacios libres (eliminado el tratamiento de viario rodado a la prolongación de la calle Artes Gráficas).
- Dotar en el entorno del espacio libre piezas dotacionales (SAD y PAD administrativo institucional, STD asistencial y SED educativo cultural), recayentes todas ellas a la avenida de Suecia y a la avenida Blasco Ibáñez (dependencias administrativas ya existentes).
- Hacer recaer el suelo lucrativo a la avenida Aragón y a la calle Juan Reglá, ubicando:
 - o la edificabilidad terciaria (hostelera) transferida del antiguo solar de Jesuitas sobre la parcela de las dependencias municipales en desuso que se recalifica como TER-M.
 - o La edificabilidad terciaria (comercial) en las dos primeras plantas del suelo lucrativo, así como en el espacio bajo la zona verde que tiene carácter de uso terciario no computable a efectos de edificabilidad al estar en planta sótano (TER-MS).
 - o La edificabilidad residencial en siete torres de 22 y 16 plantas, (a excepción de las dos primeras plantas destinadas a un uso terciario).



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

Respecto a la zona Nuevo Campo del Valencia, C.F., la ordenación propuesta en la Modificación del PGOU de Valencia adaptada a la A.T.E. "Valencia Dinamiza", pretende adecuar el planeamiento vigente (Modificación del PGOU de Valencia: Dotaciones Deportivas) a los nuevos condicionantes dispuestos por el acuerdo de 29 de junio de 2012, sobre la Actuación Territorial Estratégica "Valencia Dinamiza". Considerando a si mismo que dicho acuerdo debe contar con la conformidad del Ayuntamiento de Valencia, por lo que se propone:

- Mantener las calificaciones de las parcelas GSP-1* (uso y dominio privado) y GSP-1 (dotación pública), modificando el régimen de usos para ambos:
 - o uso dominante Deportivo (>50% de la edificabilidad computable sobre rasante),
 - o usos compatibles admitidos:
 - hostelero (Tho1)
 - comercial (Tco3).



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

V. CONDICIONES DE VIABILIDAD DEL PROYECTO

La condición de viabilidad del proyecto, al igual que cualquier actividad económica, es que los ingresos por la venta de las parcelas urbanizadas (o en su caso del producto final), sean superiores a los costes de producción, generando un beneficio de la actividad.

$$\text{Ingresos} - \text{Costes} = \text{Beneficio}; \quad \text{Beneficio} > 0$$

El beneficio será positivo si el proceso de transformación genera unas plusvalías que incrementan el valor del suelo aportado. Es decir, el beneficio de la actuación es positivo si el proceso de producción de solares añade valor al suelo inicialmente aportado, o lo que es lo mismo, en terminología de valoraciones urbanísticas, si el valor residual de los terrenos es superior al valor inicial de los mismos.

$$\text{Valor residual del suelo} > \text{Valor inicial del suelo}$$

Siendo:

$$\text{Ingresos Venta solares} - \text{Cargas} = \text{Valor residual del suelo}$$



VI. VARIABLES ECONÓMICAS

Ingresos previsibles por la venta de solares:

La estimación de los ingresos por la venta de los solares resultantes se realiza, por metodología residual, a partir de la información del mercado inmobiliario de los productos finales (viviendas, locales comerciales, oficinas, etc...).

Costes:

Identificaremos dos tipos de costes en los que incurre el proceso de producción de solares:

- El coste de producción: conjunto de gastos que se deben asumir para transformar los solares:
 - o importe de las obras de ejecución de la urbanización, demoliciones, indemnizaciones, gastos de honorarios técnicos, gastos de gestión, generales, beneficio del urbanizador, etc... que corresponden, en adelante, con las cargas de urbanización.
 - o El coste del suelo necesario para realizar la actuación.



VII. ANÁLISIS DE VIABILIDAD

VII.1. INGRESOS PREVISIBLES POR LA VENTA DE SOLARES.

En suelos urbanos, su valor se define, en principio, en función de los derechos edificables que permita materializar, y del uso permitido.

En el mercado inmobiliario se entiende el valor del suelo como un elemento integrado en el valor del producto inmobiliario del cual forma parte. Por consiguiente, para hallar su valor sólo habría que descontar del precio del producto inmobiliario final, el coste del resto de factores productivos diferentes al suelo. A este proceso se le conoce en el mundo inmobiliario y urbanístico como metodología residual.

Cabe decir que ante la valoración de una propiedad inmobiliaria, no existe un único procedimiento para obtener el valor que se le requiere.

La elección entre uno, otro o varios simultáneamente de los métodos de valoración, depende entre otras cuestiones de:

- Las circunstancias específicas del inmueble.
- La finalidad para la que se efectúa la tasación.
- El resultado esperado.

Cuando la finalidad de una actuación técnica es la valoración a efectos urbanísticos. Los diferentes métodos utilizados más habitualmente en las valoraciones inmobiliarias son:

- Los métodos de síntesis y la técnica de tasación conjunta.
- El método de comparación con el mercado.
- El método de capitalización de los rendimientos.
- Los métodos de análisis y la técnica de la tasación aditiva.
- El método de reposición o del coste.
- El método residual para la valoración del suelo.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

Para la realización de la presente valoración, se estima conveniente la aplicación del **método residual**, para lo cual, seguiremos los siguientes pasos:

VII.1.1. OBTENCIÓN DEL VALOR EN VENTA DE LA PROMOCIÓN.

VII.1.1.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.

Consecuentemente, para obtener el valor de mercado de un solar se deberá conocer el precio de mercado del producto final y estimar el valor del suelo, tras deducir todos los costes de producción.

Para ello se ha realizado un estudio del mercado inmobiliario real en la zona, mediante la consulta vía telefónica y/o internet de diversas agencias inmobiliarias con inmuebles en la zona, realizando la homogeneización de los testigos obtenidos.

De las consultas realizadas, se advierte:

El mercado inmobiliario de la zona y alrededores, se basa en la oferta de inmuebles de segunda mano, careciendo de promociones de obra nueva.

La repercusión obtenida tras la homogeneización de los datos obtenidos de la zona, sería de:

USOS	PRECIO MEDIO
Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf)	2.743 €/m ²
Uso de Aparcamiento (Par)	27.330 €/ud
Trasteros	4.812 €/ud
Uso Terciario (T)	2.455 €/m ²

Por aplicación del planeamiento se establece que:

Superficie total:	76.338,35 m ²
Superficie de las parcelas edificables:	14.317,38 m ²
Edificabilidad terciaria - hotelera:	16.445,00 m ² t
Edificabilidad terciaria - comercial:	43.810,22 m ² t
Edificabilidad residencial:	81.360,00 m ² t
Aparcamiento zona A	72.440,00 m ² t



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

Considerando el valor de venta de:

Uso Residencial: 81.360,00 m² x 2.742,76 €/m² = 223.150.940,83 €

Precio de Venta de la promoción = 223.150.940,83 €

Uso comercial sobre rasante: 23.976,00 m² x 2.454,66 €/m² = 58.852.865,59 €

Uso comercial bajo rasante (80%): 19.834,22 m² x 1.963,73 €/m² = 38.948.971,76 €

Uso Terciario-hotelero: 16.445,00 m² x 2.454,66 €/m² = 40.366.840,78 €

Uso Aparcamiento: 1.811 ud x 27.330,25 €/ud = 49.495.083,61 €

Precio de Venta de la promoción = 138.168.678,13 €

Precio de Venta de la promoción = 361.319.618,96 €

VII.1.1.1. ZONA B. CORTS VALENCIANES.

Consecuentemente, para obtener el valor de mercado de un solar se deberá conocer el precio de mercado del producto final y estimar el valor del suelo, tras deducir todos los costes de producción.

Para ello se ha realizado un estudio del mercado inmobiliario real en la zona, mediante la consulta vía telefónica y/o internet de diversas agencias inmobiliarias con inmuebles en la zona, realizando la homogeneización de los testigos obtenidos.

La repercusión obtenida tras la homogeneización de los datos obtenidos para viviendas de la zona, sería de:

<u>USOS</u>	<u>PRECIO MEDIO</u>
Uso Terciario (T)	2.655 €/m ²
Uso de Aparcamiento (Par)	21.583 €/ud



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

Por aplicación del planeamiento se establece que:

Superficie total:	69.720,69 m2
Superficie de las parcelas edificables:	69.720,69 m2
Edificabilidad total:	83.664,83 m2t
Edificabilidad terciaria - comercial:	39.854,72 m2t
Edificabilidad terciaria - comercial (bajo rasante):	15.000,00 m2t
Edificabilidad estadio:	43.810,11 m2t
Edificabilidad aparcamiento:	34.300,00 m2t

Considerando el valor de venta del edificio en:

Explotación estadio (20 años)	43.810,11 m2t	x	3.105,94 €/m2t	=	136.071.666,67 €
Uso comercial sobre rasante:	39.854,72 m2t	x	2.655,38 €/m2t	=	105.829.397,89 €
Uso comercial bajo rasante (80%):	15.000,00 m2t	x	2.124,30 €/m2t	=	31.864.551,42 €
Uso aparcamiento	1.372 ud	x	21.583,00 €/ud	=	29.611.876,00 €

Precio de Venta de la promoción = 303.377.491,98 €



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

VII.1.2. CÁLCULO DEL COSTE DE PRODUCCIÓN DEL INMUEBLE.

VII.1.2.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.

El MBC actualizado, establecido en la Orden de 18 de diciembre de 2000, para 650 €/m² t, correspondiendo a cada tipología constructiva:

Uso	MBC	Código	Coeficiente	Valor construcción Vc (€/m ² t)
Residencial	650,00	1.1.1.3	1,20	780,00
Terciario	650,00	4.1.2.4	1,30	845,00
Hotelero	650,00	7.1.1.5	1,70	1.105,00
Estadio	650,00	5.4.1.5	1,50	975,00
Aparcamiento	650,00	1.1.3.4	0,53	344,50

Estimando unos gastos generales equivalentes al 13% sobre el P.E.M. y un beneficio industrial del 6%.

Por lo que podemos establecer el siguiente cuadro:

Uso Residencial:	81.360,00 m2t	x	780,00 €/m2t	=	63.460.800,00 €
Uso comercial sobre rasante:	23.976,00 m2t	x	845,00 €/m2t	=	20.259.720,00 €
Uso comercial bajo rasante:	19.834,22 m2t	x	845,00 €/m2t	=	16.759.915,90 €
Uso Terciario-hotelero:	16.445,00 m2t	x	1.105,00 €/m2t	=	18.171.725,00 €
Uso aparcamiento:	72.440,00 m2t	x	344,50 €/m2t	=	24.955.580,00 €

P.E.M. (total) = 126.847.825,00 €

13% Gastos Generales (s/PEM): 16.490.217,25 €

6% Beneficio Industrial (s/PEM): 7.610.869,50 €

Presupuesto contrata= 150.948.911,75 €

Honorarios técnicos (s/PEM): - € Se valora con coste "cero".

Gastos y honorarios legales: - € Se valora con coste "cero".

Coste seguro constructor: - € Se valora con coste "cero".

Coste de producción del inmueble = 150.948.911,75 €



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

VII.1.2.2. ZONA B. CORTS VALENCIANES.

El MBC actualizado, establecido en la Orden de 18 de diciembre de 2000, para 650 €/m² t, correspondiendo a cada tipología constructiva:

Uso	MBC	Código	Coefficiente	Valor construcción Vc (€/m ² t)
Residencial	650,00	1.1.1.3	1,20	780,00
Terciario	650,00	4.1.2.4	1,30	845,00
Hotelero	650,00	7.1.1.5	1,70	1.105,00
Estadio	650,00	5.4.1.5	1,50	975,00
Aparcamiento	650,00	1.1.3.4	0,53	344,50
Estadio	650,00	5.4.1.4	1,70	1.105,00

Estimando unos gastos generales equivalentes al 13% sobre el P.E.M. y un beneficio industrial del 6%.

Por lo que podemos establecer el siguiente cuadro:

Uso estadio	43.810,11 m2t	x	1.105,00 €/m2t	=	48.410.171,55 €
Uso comercial sobre rasante:	39.854,72 m2t	x	845,00 €/m2t	=	33.677.238,40 €
Uso comercial bajo rasante:	15.000,00 m2t	x	845,00 €/m2t	=	12.675.000,00 €
Uso aparcamiento:	34.300,00 m2t	x	344,50 €/m2t	=	11.816.350,00 €

P.E.M. (terciario) = 106.578.759,95 €

P.E.M. (total) =	106.578.759,95 €
13% Gastos Generales (s/PEM):	13.855.238,79 €
6% Beneficio Industrial (s/PEM):	6.394.725,60 €
Presupuesto contrata=	126.828.724,34 €

Honorarios técnicos (s/PEM):	- €	Se valora con coste "cero".
Gastos y honorarios legales:	- €	Se valora con coste "cero".
Coste seguro constructor:	- €	Se valora con coste "cero".

Coste de producción del inmueble =	126.828.724,34 €
---	-------------------------



VII.1.3. APLICACIÓN DE LA NORMATIVA CATASTRAL.

VII.1.3.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.

La normativa técnica para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, la NTV93, en su norma 16.1., propone un expresión, basada en la formulación general del método residual:

$$V_v = 1,40 \times (V_s + V_c) \times FI$$

Si FI es igual a 1, tendremos que:

$$V_s = \frac{V_v}{1,4 \times FI} - V_c$$

$V_s = \frac{410.814.702,57 \text{ €}}{1,4} - 150.948.911,75 \text{ €} = 142.490.161,51 \text{ €}$
--



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

VII.1.3.2. ZONA B. CORTS VALENCIANES.

La normativa técnica para calcular el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, la NTV93, en su norma 16.1., propone un expresión, basada en la formulación general del método residual:

$$V_v = 1'40 \times (V_s + V_c) \times FI$$

Si FI es igual a 1, tendremos que:

$$V_s = \frac{V_v}{1'4 \times FI} - V_c$$

$V_s = \frac{303.377.491,98 \text{ €}}{1,4} - 126.828.724,34 \text{ €} = 89.869.484,22 \text{ €}$



VII.2. CARGAS DE URBANIZACIÓN O COSTE DE PRODUCCIÓN.

VII.2.1.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.

VII.2.1.2. Costes de urbanización.

P.E.M. =	4.922.779,89 €
GASTOS GENERALES SIN I.V.A.	
Gastos generales (13% P.E.M.)	639.961,39 €
Beneficio Industrial (6% P.E.M.)	295.366,79 €
COSTE OBRAS URBANIZACIÓN (P.C.)=	5.858.108,07 €

VII.2.1.3. Costes indemnizatorios.

Canon de saneamiento.

VII.2.1.4. Otros gastos de urbanización.

Tanto los gastos materiales de urbanizar (incluidas las indemnizaciones correspondientes si fuera el caso), como el beneficio empresarial y los gastos de gestión del urbanizador, forman parte del amplio concepto de cargas de urbanización.

Honorarios de los trabajos técnicos y gestión urbanística.

El beneficio empresarial del urbanizador.

Los gastos generales y de gestión del urbanizador:

Gastos administrativos.

Registro de la propiedad.

Gastos de notaría.

Gastos catastrales por TAC (Tasa de acreditación catastral).

Gastos financieros.

Garantía de competencia.

Garantía de promoción.

Garantía de retribución.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

Si planteamos métodos de cálculo independientes de las variables económicas que componen los Gastos Generales y el Beneficio empresarial, es posible que los datos así obtenidos disten mucho de la realidad media del Sector.

Según estudios realizados por diversas Entidades Públicas y Privadas, así como la experiencia práctica aplicada a la LRAU desde 1995, determinan que los costes medios de promoción (Beneficio y Gastos de Gestión) en la Comunidad Valenciana suponen un 16% de las cargas de urbanización medias (incluidas las indemnizaciones).

Presupuesto de las obras de urbanización	
Presupuesto de Ejecución por Contrata	5.858.108,07 €
Gastos de gestión	292.905,40 €
Beneficio del urbanizador	307.550,67 €
IMPORTE TOTAL DE LAS CARGAS INDICADAS (I.V.A. no incluido)	6.458.564,14 €
Cargas de urbanización	6.458.564,14 €
Canon de urbanización	804.287,27 €
Edificabilidad bruta	121.781,00 m ² t
Cargas de urbanización unitarias	59,64 €/m²t
	7.262.851,41 €



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

VII.2.1.5. ZONA B. CORTS VALENCIANES.

Presupuesto de las obras de urbanización	
Presupuesto de Ejecución por Contrata	1.212.123,75 €
Gastos de gestión	60.606,19 €
Beneficio del urbanizador	63.636,50 €
IMPORTE TOTAL DE LAS CARGAS INDICADAS (I.V.A. no incluido)	1.336.366,43 €
Cargas de urbanización	1.336.366,43 €
Canon de urbanización	0,00 €
Edificabilidad bruta	83.664,83 m ² t
Cargas de urbanización unitarias	15,97 €/m²t



VIII. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA: RESUMEN GENERAL.

A modo de resumen, podemos decir que, una actuación se considera viable económicamente si es capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de los terrenos a un mayor aprovechamiento.

$$\text{Beneficio producción solares} > 0$$

El beneficio será positivo si los ingresos derivados de la venta del producto final (solar edificable) son superiores a los costes de producción (cargas de urbanización) y el valor inicial del suelo.

$$\text{Beneficio producción solares} =$$

$$\text{Ingresos Venta solares} - \text{Cargas de Urbanización} - \text{Valor inicial del suelo}$$

En terminología de valoración inmobiliaria, el beneficio de la producción de solares edificables es la diferencia entre el valor residual de los terrenos y el valor inicial de los mismos.

$$\text{Beneficio producción solares} = \text{Valor residual del suelo} - \text{Valor inicial suelo}$$

Así, la condición genérica de viabilidad económica de la producción de solares edificables se puede expresar:

$$\text{Valor residual del suelo} > \text{Valor inicial suelo}$$

Siendo:

$$\text{Valor residual suelo} = \text{Ingresos Venta solares} - \text{Cargas de Urbanización}$$

Por lo que:



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

VIII.1. ZONA A. ANTIGUO MESTALLA.

Valor residual suelo = 142.490.161,51 € - 7.262.851,41 €

Valor residual suelo sin urbanizar = 135.227.310,10 €

Beneficio producción = 135.227.310,10 € - 52.554.087,60 €

Beneficio producción = 82.673.222,50 €

Valor residual (unitario) suelo aportado = 135.227.310,10 € / Superficie Área
/ Reparto

Valor residual (unitario) suelo aportado = 135.227.310,10 € / 76.338,35 m²

Valor residual (unitario) suelo aportado = 1.771,42 €/m²

Valor residual (unitario) suelo aportado > Valor inicial del suelo

1.771,42 €/m² > 688,44 €/m² 257,31%

Si tomamos como referencia los criterios de la normativa catastral, debemos comprobar si el Valor residual de los terrenos aportados es, al menos un 40 % superior al valor inicial de los mismos.

Se puede concluir que la actuación urbanizadora propuesta es viable, se cumple la condición de viabilidad, generando un beneficio o plusvalía urbanística a los terrenos aportados por sus propietarios superior a la exigible a las inversiones inmobiliarias, siendo el valor residual de los terrenos aportados superior en un 157% al valor inicial de los mismo.



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA
ACTUACIÓN TERRITORIAL ESTRATÉGICA
"VALENCIA DINAMIZA"



OFICINA TÉCNICA TES

VIII.2. ZONA B. CORTS VALENCIANES.

Valor residual suelo = 89.869.484,22 € - 1.336.366,43 €

Valor residual suelo sin urbanizar = 88.533.117,78 €

Beneficio producción = 88.533.117,78 € - 45.000.000,00 €

Beneficio producción = 43.533.117,78 €

Valor residual (unitario) suelo aportado = 88.533.117,78 € / Superficie Área
/ Reparto

Valor residual (unitario) suelo aportado = 88.533.117,78 € / 69.720,69 m²

Valor residual (unitario) suelo aportado = 1.269,83 €/m²

Valor residual (unitario) suelo aportado > Valor inicial del suelo

1.269,83 €/m² > 645,43 €/m² 96,74%

Si tomamos como referencia los criterios de la normativa catastral, debemos comprobar si el Valor residual de los terrenos aportados es, al menos un 40 % superior al valor inicial de los mismos.

Se puede concluir que la actuación urbanizadora propuesta es viable, se cumple la condición de viabilidad, generando un beneficio o plusvalía urbanística a los terrenos aportados por sus propietarios superior a la exigible a las inversiones inmobiliarias, siendo el valor residual de los terrenos aportados superior en un 96,74% al valor inicial de los mismo.

Valencia, abril de 2014

Por el equipo redactor:

Salvador España Tamayo
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos