



**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**  
del  
**Programa de Actuación**  
para el desarrollo del  
**Plan de Reforma Interior**  
**“Enclave 3 – Montecarlo”**  
P.G.O.U. de Torrevieja (Alicante)

*Propietario/Promotor: MARCOS Y BAÑULS, S.L.*

## 1.- MARCO LEGAL

---

Las Actuaciones de Transformación Urbanística tienen la obligación de formular una Memoria de Viabilidad Económica que analice la situación jurídico-económica resultante de la propuesta.

El estudio de viabilidad económica se recogió por primera vez con carácter general en el artículo 11 de la ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Hoy se encuentra regulada en el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU) y ha sido incorporada a la legislación autonómica posterior, como la Ley 5/2014 de 25 de julio de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana y, actualmente, en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (DOCV nº 9129, de fecha 16.07.2021) –en adelante, TRLOTUP-.

Por su parte, el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, Ley 7/2015, en el Título II, Capítulo I, Artículo 22, establece en sus apartados 4 y 5 la necesidad de elaborar una memoria que asegure la sostenibilidad económica, en el que se pondere el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, así como una memoria que asegure la viabilidad económica, entre la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

Como se aprecia, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana son las siguientes:

- 1) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
  1. Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
  2. Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- 2) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la

ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Así pues, conforme a la regulación vigente, los planes que incluyan estas actuaciones, como es el caso del Plan de Reforma Interior "Enclave 3 – Montecarlo" del PGOU de Torreveja, habrán de incluir necesariamente la respectiva memoria/informe de viabilidad económica y sostenibilidad económica con el contenido preceptivo.

El art. 11 de la Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR) delimitaba de forma abierta el contenido de la 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).

Establece el Apartado 1º del artículo 117 del TRLOTUP que todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica, siendo que, en su Apartado 4º, señala que la proposición jurídico-económica, para los supuestos como el presente de getios por propietarios se formalizará una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Igualmente, preceptúa, que regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el TRLOTUP y en la legislación del Estado, y contendrá, entre otras previsiones, 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. El Anexo XIII del TRLOTUP viene a establecer los contenidos de la memoria de viabilidad económica, siendo que, 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.

Por tanto en el presente apartado analizaremos la viabilidad económica de la actuación entendida como la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLSU), enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto,

## 2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito urbanístico de referencia, "Enclave 3 – Montecarlo" se encuentra clasificada, de acuerdo al PGMO de Torrevieja vigente, como Suelo Urbano Residencial.

SEGÚN EL P.G.O.U. DE TORREVIEJA	
CLASIFICACIÓN DE SUELO	URBANO RESIDENCIAL



Imagen: Plano de Ordenación PO 1. Fuente: PGOU Torrevieja.



Imagen: Leyenda del Plano de Ordenación. Fuente: PGOU Torrevieja.

DEFINICIÓN DEL ÁREA	
Superficie total	61.489 m2
Superficie de Red Primaria	805 m2
Superficie computable	61.489 m2
Edificabilidad máxima	0.27 m2t/m2s
Número máximo de viviendas	104
USOS	
Uso fundamental	Residencial
Uso extraordinario	Hotelero, oficinas y despacho
Usos incompatibles	El resto de usos
APROVECHAMIENTOS	
Aprovechamiento tipo	0.27 m2t/m2s
Edificabilidad bruta	16.602 m2
Índice de edificabilidad neta	0.479883 m2t/m2s
PROGRAMACIÓN	
Sistema	Gestión Indirecta
Unidades de Ejecución	1
CONDICIONES	
Tipologías	AS/AP/AL
Elevación máxima	AS y AP - 2 Plantas, se podrá incrementar una más en el caso que no se pueda materializar el aprovechamiento adjudicado. AL - 2 Plantas, se podrá incrementar una más en el caso que no se pueda materializar el Aprovechamiento adjudicado.
CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>El suministro de agua potable se realizará mediante la acometida a la red municipal existente, construida en fundición Dúctil y diámetros 300 y 200 mm. Se deberá eliminar el trazado de dicha red que, en virtud de la ordenación propuesta, queda en dominio privado.</li> <li>El suministro del servicio de saneamiento se realiza por la red de alcantarillado que discurre paralela a la Avenida de las Cortes Valencianas, construida en Hormigón en masa, con diámetro 500 mm. Se deberá sustituir el tramo, aguas abajo, comprendido entre la rotonda que da acceso al sector 25 y el acceso al Plan Parcial Aguas Nuevas, por otra construida en PVC de diámetro 500 mm.</li> <li>El entronque del servicio telefónico se encuentra en la calle Talia.</li> <li>El entronque eléctrico se encuentra en el centro de transformación ubicado en el norte del ámbito.</li> <li>Para la perfecta conexión del viario, se deberá ampliar la rotonda de acceso al sector desde su dimensión actual hasta los 40 m. de diámetro.</li> <li>El adjudicatario de programa de actuación integrada realizará los correspondientes documentos que permitan la obtención de solares.</li> </ul>	
CONDICIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vienen especificadas en las secciones viarias del proyecto.</li> </ul>	

Imagen: Ficha de Planeamiento y Gestión del PRI del Enclave 3 – Montecarlo. Fuente: PGOU Torrevieja.

	Superficie	Edificabilidad	IEN	Nº viviendas	Uso	Tipología
<b>Usos lucrativos</b>						
RES-1	14.335	6.879	0,479883	43	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
RES-2	13.233	6.350	0,479883	40	Residencial, despacho y oficinas	AS/AP
RES-3	4.319	2.073	0,479883	13	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
RES-4	2.709	1.300	0,479883	8	Residencial, hotelero, despacho y oficinas	AL
<b>Totales</b>	<b>34.596</b>	<b>16.602</b>	<b>0,479883</b>	<b>104</b>		
<b>Espacios libres computables</b>						
ZV-1	8.531					
<b>Espacios libres no computables</b>						
VNC-1	28					
VNC-2	777					
VNC-3	229					
<b>Totales</b>	<b>1.034</b>					
<b>Red viaria</b>						
RV-1	17.328					
<b>Totales</b>	<b>61.489</b>	<b>16.602</b>		<b>104</b>		

Imagen: Usos pormenorizados del PRI "Enclave 3 – Montecarlo". Fuente: PGOU Torrevieja.

### 3.- ESTIMACIÓN ECONÓMICA

---

#### 3.1. Cargas de Urbanización del PAI del P.R.I. "Enclave 3 – Montecarlo".

Las cargas de urbanización contenidas en la proposición jurídico-económica del Programa de Actuación Integrada para la transformación urbanística del Plan de Reforma Interior del "Enclave 3 – Montecarlo" del PGOU de Torreveija son las siguientes:

- **Las cargas de urbanización ascienden a 2.714.653,28.-Euros (sin iva)**
- **La repercusión de las cargas unitarias por m2 de suelo bruto es de 44,15.-Euros (sin iva)**
- **La repercusión de las cargas unitarias por m2 de suelo neto es de 78,47.-Euros (sin iva)**
- **La repercusión de las cargas unitarias por m2 de techo es de 163,51.-Euros (sin iva)**

#### Cargas fijas, estimación preliminar (importes expresados sin impuestos)

##### a) Obras de urbanización

En el Proyecto de Urbanización del P.R.I. "Enclave 3 – Montecarlo" se definen y valoran la totalidad de las obras necesarias para el desarrollo de la Unidad de Ejecución con expresión de las correspondientes mediciones, precios unitarios y precios descompuestos.

En esta partida contemplaremos las siguientes cuantías:

<b>Presupuesto de Ejecución Material.....</b>	<b>1.872.425,98.-Euros (sin iva)</b>
Gastos Generales .....	243.415,38.-Euros (sin iva)
Beneficio industrial.....	112.345,56.-Euros (sin iva)
<b>Presupuesto de Ejecución por Contrata.....</b>	<b>2.228.186,92.-Euros (sin iva)</b>

El coste por partidas de este concepto figura en el citado Proyecto de Urbanización.

##### b) Canon de Saneamiento (EPSAR – Entidad de Saneamiento de Aguas / Generalitat Valenciana)

La Entidad de Saneamiento de Aguas de la Generalitat ha establecido para la actuación un canon de saneamiento de **61.361,10.-Euros**.

##### c) Coste de redacción de los proyectos, dirección de obra y control de calidad.

Esta partida, que asciende a la cuantía de **228.160,92.-Euros (sin iva)**, comprende los honorarios técnicos devengados por la redacción y dirección de los diferentes proyectos técnicos del programa (programa, proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación...), topografía, dirección de obras, control de calidad.

Topografía .....	3.000,00.-Euros (sin iva)
Redacción de programa .....	8.000,00.-Euros (sin iva)
Proyecto de urbanización.....	74.712,40.-Euros (sin iva)
Proyecto de reparcelación .....	40.000,00.-Euros (sin iva)
Dirección de Obras .....	65.000,00.-Euros (sin iva)
Control de Calidad .....	37.448,52.-Euros (sin iva)
<b>Total .....</b>	<b>228.160,92.-Euros (sin iva)</b>

**d) Gastos de gestión.**

Los gastos de gestión del urbanizador se cuantifican como un porcentaje sobre conceptos anteriores, estableciéndose dicha partida en la **cuantía de 171.944,35.-Euros (sin iva).**

**e) Beneficio empresarial del urbanizador**

Dado el régimen de gestión por propietarios para el desarrollo de la actuación de transformación urbanística, **no se considera el establecimiento de Beneficio para el Urbanizador.**

En consecuencia, la cuantía total de cargas fijas de urbanización alcanza la cuantía de **DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS SIN IVA (2.689.653,29.-Euros sin iva).**

Obras de urbanización .....	2.228.186,92.-Euros (sin iva)
Canon de saneamiento (EPSAR/ Generalitat) .....	61.361,10.-Euros (sin iva)
Honorarios profesionales .....	228.160,92.-Euros (sin iva)
Gastos de gestión.....	171.944,35.-Euros (sin iva)
Beneficio del urbanizador .....	0,00.-Euros
<b>Total .....</b>	<b>2.689.653,29.-Euros (sin iva)</b>

**Cargas variables, estimación preliminar (importes expresados sin impuestos)**

Se ha previsto y contemplado una partida por indemnización de elementos incompatibles con el planeamiento cuya cuantía, se prevé provisionalmente, en 25.000,00.-Euros (sin iva).

**Resumen de cargas de urbanización.**

De conformidad a los anteriores apartados, el **total de las cargas de urbanización** del ámbito objeto de transformación urbanística, "Enclave 3 – Montecarlo", alcanza la cuantía de **DOS MILLONES SETECIENTOS CARTORCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS SIN IVA (2.714.653,28.-Euros sin iva).**

A continuación, se incorpora cuadro resumen general.

## CARGAS URBANISTICAS PRI MONTECARLO-ENCLAVE 3

				CESION AYUNTAMIENTO			
		EDIFICAB	M2. EDIFICAB.	%	M2. TECHO		
M2. DE SUELO BRUTO. MEDICION REAL	61.489,00	0.270000	16.602,03	0%	0,00		
M2. DE SUELO NETO.	34.596,00	0.479883	16.602,03				
M2. DE TECHO.	16.602,00						
				% SEGÚN	REPERCUSION POR M2.		
				CARGA TOTAL	SUELO BRUTO	SUELO NETO	TECHO
<b>1.-OBRAS DE URBANIZACIÓN:</b>							
OBRA CIVIL	1.621.262,42	72,76%	49,36%	26,37	46,86	97,65	
OBRA ELECTRICA	251.163,56	11,27%	7,65%	4,08	7,26	15,13	
	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
<b>PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>1.872.425,98</b>	<b>84,03%</b>	<b>57,00%</b>	<b>30,45</b>	<b>54,12</b>	<b>112,78</b>	
GASTOS GENERALES	243.415,38	10,92%	7,41%	3,96	7,04	14,66	
BENEFICIO INDUSTRIAL	112.345,56	5,04%	3,42%	1,83	3,25	6,77	
<b>PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA</b>	<b>2.228.186,92</b>	<b>100,00%</b>	<b>67,83%</b>	<b>36,24</b>	<b>64,41</b>	<b>134,21</b>	
<b>2.-OBRAS VARIAS</b>							
			0,00%	0,00	0,00	0,00	
			0,00%	0,00	0,00	0,00	
			0,00%	0,00	0,00	0,00	
			0,00%	0,00	0,00	0,00	
SUMA VARIOS	0,00	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE OBRA</b>	<b>2.228.186,92</b>		<b>67,83%</b>	<b>36,24</b>	<b>64,41</b>	<b>134,21</b>	
<b>3.-SISTEMAS GENERALES E INDEMNIZACIONES</b>							
CANON DE SANEAMIENTO.	61.361,10		1,87%	1,00	1,77	3,70	
INDEMNIZACIONES. PREVISION	25.000,00		0,76%	0,41	0,72	1,51	
	0,00		0,00%	0,00	0,00	0,00	
	0,00		0,00%	0,00	0,00	0,00	
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>86.361,10</b>	<b>4,61%</b>	<b>2,63%</b>	<b>1,40</b>	<b>2,50</b>	<b>5,20</b>	
<b>4.-HONORARIOS PROFESIONES</b>							
REDACCIÓN PROGRAMA	8.000,00		0,24%	0,13	0,23	0,48	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	74.712,40		2,27%	1,22	2,16	4,50	
PROYECTO DE REPARCELACIÓN.	40.000,00		1,22%	0,65	1,16	2,41	
TOPOGRAFIA	3.000,00		0,09%	0,05	0,09	0,18	
DIRECCIÓN DE OBRAS.	65.000,00		1,98%	1,06	1,88	3,92	
<b>TOTAL TRABAJOS ADMINISTR. Y JURIDICOS</b>	<b>190.712,40</b>		<b>5,81%</b>	<b>3,10</b>	<b>5,51</b>	<b>11,49</b>	
SUMA	2.505.260,42		76,27%	40,74	72,41	150,90	
5.-GASTOS DE GESTIÓN.	171.944,35		5,23%	2,80	4,97	10,36	
6.-CONTROL DE CALIDAD SEGÚN P.E.M.	37.448,52		1,14%	0,61	1,08	2,26	
SUMA	2.714.653,28		82,64%	44,15	78,47	163,51	
7.-BENEFICIO DEL URBANIZADOR.	0,00		0,00%	0,00	0,00	0,00	
<b>8.-TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN SIN IVA</b>	<b>2.714.653,28</b>		<b>82,64%</b>	<b>44,15</b>	<b>78,47</b>	<b>163,51</b>	
9.-I.V.A.	570.077,19		17,36%	9,27	16,48	34,34	
<b>10.-TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN.</b>	<b>3.284.730,47</b>		<b>100,00%</b>	<b>53,42</b>	<b>94,95</b>	<b>197,85</b>	

13,00%

6,00%

7,00%

2.456.347,84

2,00%

1.872.425,98

0,00%

2.628.292,18

21,00%

2.714.653,28

### 3.2 Valor del suelo destinado a vivienda libre

Método Residual Estático, es un método específico, regulado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de Octubre, Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo para determinar el valor del suelo en función de la optimización del aprovechamiento otorgado por el planeamiento vigente, tanto en términos de uso como de edificabilidad. Permite determinar el valor del suelo restando del valor en venta de los productos inmobiliarios el coste de ejecución, tanto del producto inmobiliario como los de urbanización, gastos de gestión, beneficio empresarial, etc.

La fórmula a aplicar sería:

$$Vrs = \frac{Vv}{k} - Vc - G k 1$$

Dónde:

Vrs: Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv: Valor en venta del metro cuadrado en edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K: Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluida los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. En general K= 1,40.

Vc: Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. (Incluidos costes ejecución, honorarios y gastos de todo tipo).

G: Coste de Urbanización pendiente de materialización y otros deberes y cargas en euros por metro cuadrado edificable.

k1: Coef Actualizacion: 1,155

El proceso a seguir, de manera esquemática, para el desarrollo del método serán:

1º Paso: Ubicación física de las fincas.

2º Paso: Cálculo de la correspondencia del suelo aportado con el techo edificable resultante de la finca según el planeamiento en vigor.

3º Paso: Cálculo de Vc, valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. (Incluidos costes ejecución, honorarios y gastos de todo tipo).

4º Paso: Cálculo de valor en venta del metro cuadrado en edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

5º Paso: Cálculo de coste de Urbanización pendiente de materialización y otros deberes y cargas en euros por metro cuadrado edificable.

6º Paso: Aplicación de la formula.

$$Vrs = \frac{Vv}{k} - Vc - G k 1$$

En el presente supuesto se aplica el Método Residual Estático.

**1º Paso: Ubicación física de las fincas. Ver planos Ordenación PRI, Enclave 3.**



	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	IEI	NÚMERO DE VIVIENDAS
<b>USOS LUCRATIVOS</b>				
RES-1	14.335	6.879	0,479883	43
RES-2	13.233	6.350	0,479883	40
RES-3	4.319	2.073	0,479883	13
RES-4	2.709	1.300	0,479883	8
<b>TOTALES</b>	<b>34.596</b>	<b>16.602</b>	<b>0,479883</b>	<b>104</b>
<b>ESPACIOS LIBRES COMPUTABLES</b>				
ZV-1	8.531			
<b>ESPACIOS LIBRES NO COMPUTABLES</b>				
VNC-1	28			
VNC-2	777			
VNC-3	229			
<b>TOTALES</b>	<b>1.034</b>			
<b>RED VIARIA</b>				
RV-1	17.328			
<b>TOTALES</b>				
	<b>61.489</b>	<b>16.602</b>		<b>104</b>

	ZONA VERDE NO COMPUTABLE
	ZONA VERDE COMPUTABLE
	RED VIARIA

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL ENCLAVE 3 DEL P.G.O.U. DE TORREVEIJA**

AYUNTAMIENTO DE TORREVEIJA  
SERVICIO DE URBANISMO  
PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN Nº 3, PLANTA 1ª  
05181 TORREVEIJA, ALICANTE.  
VIGENTE DESDE 19/09/2018  
T 985110290  
F 985011414

D. VÍCTOR M. COSTA MAZÓN  
JEFE ACOTAS DEL ÁREA DE SERVICIOS E I.E.  
ARQUITECTO URBANISTA  
FEBRERO DE 2020

**COLABORACIONES**  
MIGUEL A. MATO SÁNCHEZ, TENDIDO BEMÉDIZ  
REDACTANTE, EMERELDA MURCIA LÓPEZ, JUAN A.  
GALANDI, MANUEL DE LOS RÍOS, FRANCISCO SÁIZ, IAN.

**ORD 02** 1:1000  
**ORDENACIÓN**  
Red de reservas de suelo dotacional público.

**2º Paso: Calculo de la correspondencia del suelo aportado con el techo edificable resultante del Sector.**

Teniendo en cuenta el Art 10 de la Ley del Suelo y las determinaciones del PRI del Enclave 3 del PGOU de Torreveija, concretamente en la pag 112, se reitera la RESERVA del 30% del aprovechamiento Residencial a Vivienda sujeta a Régimen de Protección Pública.

Por tanto, la Edificabilidad Total del Sector es: 16.602 m2techo, siendo el 70% destinado a Vivienda libre; **11.621,40 m2techo.**

### 3º Paso: Cálculo de Vc, valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. (Incluidos costes ejecución, honorarios y gastos de todo tipo).

Se considera una Tipología de vivienda Residencial para primera o segunda residencia. Consideramos una superficie media de vivienda construida de 100 m<sup>2</sup>. Calidades medias. Del Instituto Valenciano de la Edificación, organismo dependiente de la Generalitat Valenciana obtenemos el precio de coste de ejecución por metro cuadrado actual de una vivienda de tipo medio. (605 €/m<sup>2</sup>techo).

Fuente: Instituto Valenciano de la Edificación

Además del coste de ejecución, la construcción de una vivienda lleva aparejado otros costes como son los Honorarios profesionales por redacción y dirección de las obras y otros gastos, tasas, impuestos etc., así como la Urbanización Interior que aquí los agrupamos todos como generales, en base a la práctica habitual se elabora el siguiente cuadro de costes, teniendo como base el oficial del Instituto Valenciano de la Edificación.

Cuadro de costes totales de Construcción de viviendas aislada y adosadas:

Residencial. Viviendas AIS-ADO	Coste de Construcción	Honorarios-Gastos Generales	Urbanización interior	Coste Total
€/m <sup>2</sup> techo	605	122	83,57	<b>810,57</b>

Por tanto tomaremos un Vc, Valor de la Construcción el de 810,57 €/m<sup>2</sup> techo.

### 4º Paso: Cálculo de valor en venta del metro cuadrado en edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

Para la realización de un estudio de mercado simplificado para obtener el precio en venta de m<sup>2</sup> techo de una vivienda de condiciones similares a la que se podría ubicar en el sector estudiado

acudimos a varios portales de Internet especializados en compra-venta de viviendas nuevas, así como se realiza vista al entorno para verificar la información obtenida.

Los Testigos a obtener, han de tener condiciones similares al producto estudiado, teniendo que ser viviendas nuevas o seminuevas y estando en el mismo entorno del sector estudiado o en un entorno similar.

El producto Inmobiliario a estudiar es el que determina las condiciones Urbanísticas de la zona, con la Edificabilidad y uso, viviendas aisladas, adosadas o en hilera , con una superficie por planta de 50 a 120 m<sup>2</sup> y la posibilidad de edificar dos alturas.

Para la realización del estudio de mercado simplificado, además de visitar la zona y realizar las preceptivas comprobaciones de veracidad "in situ", acudimos a los portales de Internet Goolzoom, Idealista.com, Trovimap.com, Globaliza.com, Pisos.com, Habitaclia.com, que aportan la oferta de viviendas en venta en la actualidad.

Para el caso del Sector en estudio, se ha escogido un radio de acción de 0,8 Kilómetros y una superficie de vivienda entre 50 y 120 m<sup>2</sup> de superficie construida. Se toman seis Testigos del entorno de condiciones y características al sector estudiado; del estudio de los inmuebles en venta en este momento, en ese radio de acción, y tomando los Testigos que a continuación se citan, resulta un precio medio de venta de viviendas de similares características a las que se pretenden construir, de **1.841,66 €/m<sup>2</sup> techo construido**.

### Fichas de Testigos:



TESTIGO <span style="float: right;">1</span>			
TIPO DE INMUEBLE		VIVIENDA RESIDENCIAL	
DATOS DEL ANUNCIO			
Referencia	Fecha	Localizador red	
Trovimap ID: 484743- 27865395	3 agosto 2021	<a href="https://www.trovimap.com/venta/vivienda/alicante-alacant/alacant-alicante/(pd_detail:484743-27865395)?page=9">https://www.trovimap.com/venta/vivienda/alicante-alacant/alacant-alicante/(pd_detail:484743-27865395)?page=9</a>	
DATOS DEL INMUEBLE			
DIRECCIÓN	Aguas Nuevas Torrevieja, Alicante		
TIPOLOGÍA	Bungalow PB+P1	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2021
SUPERFICIE	97,50 m <sup>2</sup>	REPERCUSIÓN	<b>1.948 €/m<sup>2</sup></b>
PRECIO	189.000 €		
CALIDADES	medias	VISITA AL TESTIGO	SI
			
 			

TESTIGO				2
TIPO DE INMUEBLE		VIVIENDA RESIDENCIAL		
DATOS DEL ANUNCIO				
Referencia		Fecha		Localizador red
490752-27738278		3 AGOSTO 2017		<a href="https://www.trovimap.com/inmueble/490752-27738278">https://www.trovimap.com/inmueble/490752-27738278</a>
DATOS DEL INMUEBLE				
DIRECCIÓN		Aguas Nuevas 1, Torrevieja, Alicante		
TIPOLOGÍA		Adosado	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2021
SUPERFICIE		98 m <sup>2</sup>	REPERCUSIÓN	<b>1.929 €/m<sup>2</sup></b>
PRECIO		189.000 €		
CALIDADES		medias	VISITA AL TESTIGO	SI
				
 				

TESTIGO			<b>3</b>
TIPO DE INMUEBLE	VIVIENDA RESIDENCIAL		
DATOS DEL ANUNCIO			
Referencia	Fecha	Localizador red	
<b>382244-29382961</b>	3 agosto 2021	<a href="https://www.trovimap.com/inmueble/382244-29382961">https://www.trovimap.com/inmueble/382244-29382961</a>	
DATOS DEL INMUEBLE			
DIRECCIÓN	Aguas Nuevas - Torrevieja, Alicante		
TIPOLOGÍA	Adosado	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2018
SUPERFICIE	80 m <sup>2</sup>	REPERCUSIÓN	<b>2.236 €/m<sup>2</sup></b>
PRECIO	178.900 €		
CALIDADES	medias	VISITA AL TESTIGO	SI
			
			

TESTIGO				4
TIPO DE INMUEBLE		VIVIENDA RESIDENCIAL		
DATOS DEL ANUNCIO				
Referencia	Fecha	Localizador red		
<b>382244-29381132</b>	3 agosto 2021	<a href="https://www.trovimap.com/inmueble/382244-29381132">https://www.trovimap.com/inmueble/382244-29381132</a>		
DATOS DEL INMUEBLE				
DIRECCIÓN	Aguas Nuevas, Torrevieja, Alicante			
TIPOLOGÍA	Bungalós- adosado	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2018	
SUPERFICIE	80 m <sup>2</sup>	REPERCUSIÓN	<b>1.986 €/m<sup>2</sup></b>	
PRECIO	158.900 €			
CALIDADES	medias	VISITA AL TESTIGO	SI	
				
 				

TESTIGO			5
TIPO DE INMUEBLE		VIVIENDA RESIDENCIAL	
DATOS DEL ANUNCIO			
Referencia	Fecha	Localizador red	
382244-29347322	3 agosto2021	<a href="https://www.trovimap.com/resultado/compra/vivienda/alicante-alacant/torrevieja/(pd_detail:382244-29347322)?minLivingArea=78&amp;maxLivingArea=116&amp;page=3">https://www.trovimap.com/resultado/compra/vivienda/alicante-alacant/torrevieja/(pd_detail:382244-29347322)?minLivingArea=78&amp;maxLivingArea=116&amp;page=3</a>	
DATOS DEL INMUEBLE			
DIRECCIÓN	Aguas Nuevas, Torrevieja, Alicante		
TIPOLOGÍA	Chalet paread	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	
SUPERFICIE	95 m <sup>2</sup>	REPERCUSIÓN	<b>1.863 €/m<sup>2</sup></b>
PRECIO	177.000 €		
CALIDADES	medias	VISITA AL TESTIGO	SI
			
			

TESTIGO			6
TIPO DE INMUEBLE	VIVIENDA RESIDENCIAL		
DATOS DEL ANUNCIO			
Referencia	Fecha	Localizador red	
TM1040	3 agosto 2021	<a href="https://www.trovimap.com/inmueble/382244-29469578">https://www.trovimap.com/inmueble/382244-29469578</a>	
DATOS DEL INMUEBLE			
DIRECCIÓN	Urb Princesa Maria- Torrevieja, Alicante		
TIPOLOGÍA	Adosados	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	-2005
SUPERFICIE	65 m <sup>2</sup>	REPERCUSIÓN	<b>1.688 €/m<sup>2</sup></b>
PRECIO	121.000 €		
CALIDADES	medias	VISITA AL TESTIGO	SI
			
			

El cuadro Resumen de los datos de Testigos recogidos, quedará:

INMUEBLES TESTIGOS						
Nº	INMUEBLE	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> techo)	PRECIO (€)	VALOR DE VENTA (€/m <sup>2</sup> )	ESTADO DE CONSERVACIÓN	FUENTE
1	C/ Aguas Nuevas	97,50	189.000	1.948	NUEVO	Internet y visita
2	C/ Aguas Nuevas	98	189.900	1.929	NUEVO	
3	C/ Aguas Nuevas	80	178.900	2.236	NUEVO	
4	C/ Aguas Nuevas	80	158.900	1.936	NUEVO	
5	C/ Aguas Nuevas	95	177.000	1.863	SEMI-NUEVO	
6	C/ Aguas Nuevas	65	121.000	1.688	SEMINUEVO	
<b>VALORES MEDIOS</b>		<b>85,91</b>	<b>169.116</b>	<b>1.841,66</b>	<b>Nuevos/Semin</b>	<b>internet</b>

Por tanto el Valor en venta del metro cuadrado en edificación (Vv) es 1.841,66 €/m<sup>2</sup> techo construido.

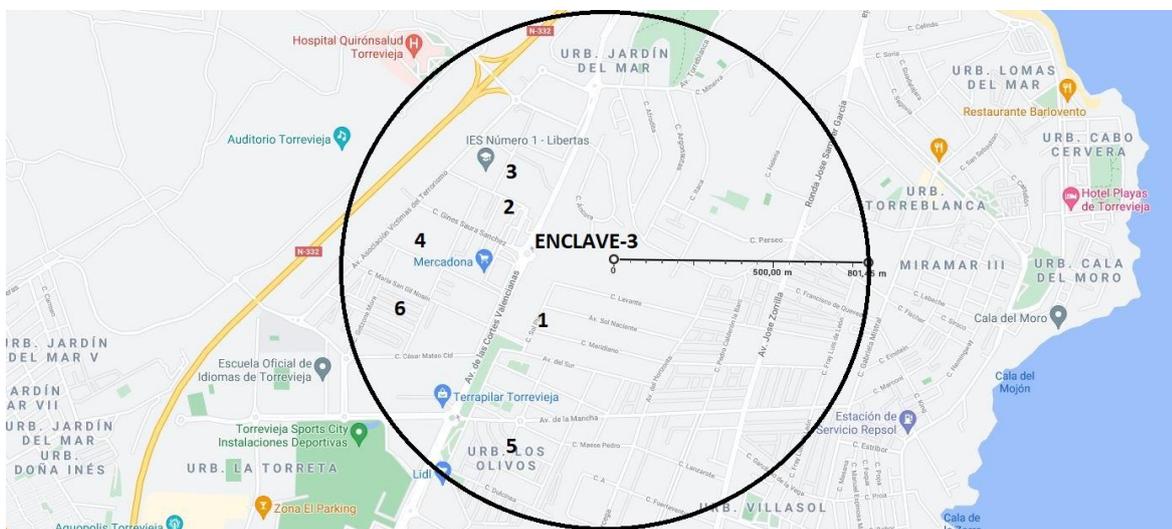


Imagen: Esquema situación aproximada Testigos. Fuente: Google maps y elaboración propia.

### **5º Paso: Cálculo de coste de Urbanización pendiente de materialización y otros deberes y cargas en euros por metro cuadrado edificable.**

Para poder convertir el aprovechamiento otorgado en edificaciones, es necesario Urbanizar los Sectores de acuerdo con lo especificado en las fichas de planeamiento y la normativa vigente, es decir es necesario realizar las obras de urbanización, que consisten en: dotar de conexiones a los sectores, introducir los servicios de Agua potable, Redes de saneamiento, Redes eléctricas y otros, así como realizar los Viarios y las Zonas Verdes. Además es necesario redactar los documentos, tanto de planeamiento y asesoramiento jurídico, como los Proyectos de Urbanización y Reparcelación, así como otros documentos necesarios, para poder tramitar las autorizaciones necesarias para transformar el suelo de Urbanizable a Urbano.

**Por tanto, Los Costes y Cargas de Urbanización** (=G=2.714.653,28 €), los ha facilitado el Promotor de la actuación, derivado del Presupuesto de Ejecución Material extraído del Proyecto de Urbanización redactado, y sumándole el resto de costes necesarios para el desarrollo de la actuación. **Por tanto, las Cargas de Urbanización (=G=2.714.653,28 €).**

#### **6º Paso: Aplicación de la fórmula.**

---

Vrs: Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

$$Vrs = \frac{Vv}{k} - Vc - G \cdot k1$$

Sustituyendo los valores obtenidos, tenemos:

$$Vv: 1.841,66 \text{ €/m}^2 \text{ techo} \times 11.621,40 \text{ m}^2 = 21.402.667,52 \text{ €}$$

Siendo k= 1,40

$$Vc: 810,57 \text{ €/m}^2 \times 11.621,40 \text{ m}^2 = 9.419.958,20 \text{ €}$$

$$G = (2.714.653,28 \text{ €} \times 0.70) \cdot k1 = 2.194.797,16 \text{ €}$$

k1: Coef Actualización: 1,155

$$Vrs = \frac{Vv}{K} - Vc - Gk1 = \frac{21402667,52 \text{ €}}{1,40} - 9.419.958,20 \text{ €} - 2.194.797,16 = 3.672.864,3 \text{ €}$$

$$\text{Valor suelo Viv Libre} = \frac{Vrs}{\text{superficie suelo viv libre}} = \frac{3.672.864,3}{43.042,30} = 85,33 \text{ €/m}^2 \text{ suelo}$$

#### **Resultado de la valoración:**

**Lo que supone una repercusión de suelo bruto (Viv libre) de 85,33 €/m2.**

### 3.3 Valor del suelo destinado a vivienda de protección pública

Obra en el expediente administrativo del Ayuntamiento de Torrevieja, 2944/2020 (Programa de Actuación Integrada PRI E-3 "Montecarlo") informe emitido por los SS.TT.MM. del Ayuntamiento de Torrevieja, en fecha 15.02.2022 (con Cód. Validación: 3F347MZ62ETR7RD2GJC9DF2H3 | Verificación: <https://torrevieja.sedelectronica.es>), por medio del que se viene tanto a determinar el valor del coste de construcción en vivienda protegida para la citada actuación, como se procede a establecer el coeficiente de canje único para la retribución en terrenos al urbanizador; siendo los resultados de dicho informe, como obra en el expediente administrativo, formalmente aceptados por el promotor de la actuación, en fecha 15.03.2022 (NRE 13.950).

Como refiere dicho informe, el Ayuntamiento de Torrevieja) considera que la vivienda protegida requiere unas calidades inferiores que la libre y por ello, por los SS.TT.MM. del Ayuntamiento de Torrevieja se procede a determinar el valor del coste de construcción en vivienda protegida

Se procede por el Ayuntamiento de Torrevieja a revisar el valor de venta en vivienda protegida, obtenido a partir del DECRETO 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

Los valores tomados son correctos y corresponden al régimen de vivienda protegida concertada, que en el cuadro 1 (Precio máximo de viviendas en planes anteriores) establece un coeficiente para dicho regimen de 2,25 para la zona ATPMS C-1, quedando el módulo al multiplicar por el precio básico estatal de 758 €/m<sup>2</sup>u un módulo de venta en vivienda protegida de 1.705,50 €/m<sup>2</sup> útiles.

Por otro lado, cabe reseñar que al estar dicho módulo en superficies útiles, se transforma a superficie construida con el coeficiente 0,75 (art.9 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell), quedando un módulo para vivienda protegida de 1.279,13 €/m<sup>2</sup>c.

Así viene a establecer:

Techo de VPO .....	4.980,60 m2t
Valor venta (€/m2util) .....	1.705,50 €/m2util
Coefficiente util a construido .....	0,75
Valor venta (€/m2T) .....	1.279,13 €/m2t
Valor VPO en el Sector .....	6.370.809,98 Euros
Valor de la construcción VPO .....	648,46
Coste de la construcción (€/m2t) .....	484,00 €/m2t
Coste de la urbanización (€/ms) .....	66,86 €/ms
Coste de los honorarios y gastos generales (€/m2t) .....	97,60 €/m2t
Valor de la construcción VPO .....	3.229.699,95 €
K .....	1,40
Valor del Suelo Urbanizado VPO .....	1.320.878,60 €
Valor de las Obras de Urbanización VPO .....	814.395,98 €

#### 4. EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROGRAMA.

Una vez conocidos el valor del suelo aportado, los costes de urbanización para el desarrollo de la actuación urbanística y los ingresos generados por la venta del producto inmobiliario se puede determinar si la actuación resulta viable. A continuación, se muestran los resultados obtenidos:

SUPERFICIE SECTOR	SUP SUELO VIV LIBRE-70%	SUP SUELO VIV VPO-30%	EDIFICABILIDAD TOTAL SECTOR	EDIFICABILIDAD VIV LIBRE-70%	EDIFICABILIDAD VPO-30%
61.489 m2s	43.042 m2s	18.446,7m2s	16.602 m2techo	11.621,40 m2techo	4.980,60 m2techo

**Atendiendo a los valores obtenidos y el informe emitido por los SS.TT.MM. del Ayuntamiento de Torrevieja, en fecha 15.02.2022 (con Cód. Validación: 3F347MZ62ETR7RD2GJC9DF2H3 | Verificación: <https://torrevieja.sedelectronica.es>), asumidos formalmente por el promotor de la actuación en el expediente administrativo, los valores queda resumidos en la siguiente tabla:**

	LIBRE	VPO	TOTAL
M2T	11.621,40	4.980,60	16602,00
VALOR VENTA (€/M2ÚTIL)		1.705,50	
COEFIC. ÚTIL A CONSTRUIDO		0,75	
VALOR VENTA (€/M2T)	1.841,66	1.279,13	
VALOR DEL SECTOR	21.402.667,52	6.370.809,98	27.773.477,50
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	810,57	648,46	
Coste de la construcción (€/m2t)	605,00	484,00	
Coste de la urbanización (€/ms)	83,57	66,86	
Coste de los honorarios y gastos generales (€/m2t)	122,00	97,60	
VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN	9.419.958,20	3.229.699,95	12.649.658,15
K	1,40	1,40	
VALOR DEL SUELO URBANIZADO	5.867.661,46	1.320.878,60	7.188.540,06
	504,90	265,20	
VALOR DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	1.900.257,30	814.395,98	2.714.653,28

Con los datos obtenidos, podemos concluir que **el proceso de transformación urbanística previsto resulta viable en términos económicos**, dado que el desarrollo del Programa de Actuación Integrada del Plan de Reforma Interior del "Enclave 3 – Montecarlo" del PGOU de Torrevieja" garantiza un **objetivo beneficio para los propietarios de la actuación urbanística**.

Junio de 2022.

Abogado / D.T. Urbanista