



A.I.U. 45 – “AGIRIALAI”

ANDOAIN(GIPUZKOA)

BALFER NORTE S.L.

PLAN PARCIAL

DOCUMENTO 4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

ABRIL 2016

Iñaki Tanco Hualde - Alejandro Sainz de la Encina - Imanol C. García de Albéniz Martínez

Arquitectos

José María Abad Urruzola – Ana Goñi Agudo

Abogados Urbanistas

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1.- OBJETO

2.- PREMISAS GENERALES

3.- COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

4.- CARGAS DE URBANIZACIÓN - VALORACIÓN ECONÓMICA

5.- VIABILIDAD ECONÓMICA - JUSTIFICACIÓN

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

1.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO

Este documento tiene por objeto evaluar y justificar la viabilidad económica de la ordenación urbanística planteada en el ámbito de actuación integrada "U.I.45 AGIRIALAI" delimitada en este proyecto, a partir de, entre otras, las premisas que se exponen en el siguiente epígrafe II.

2.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

* Los criterios de valoración establecidos en las disposiciones legales vigentes, coincidencia en el análisis económico objeto de este documento. Algunas de esas disposiciones son concretamente las siguientes:

- Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:

. Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).

. Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

- Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

. Ley de Vivienda del País Vasco de 18 de junio de 2015 (Ley 3/2015)

. Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).

. Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

. Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.

. Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.

*** Los desarrollos urbanísticos objeto de valoración son los proyectados en el ámbito de actuación integrada "U.I.45 AGIRIALAI" delimitado en este proyecto.**

* Las cargas de urbanización objeto de valoración se corresponden con la totalidad de las resultantes en dicho ámbito de actuación integrada: obras de urbanización; realojos y traslados; derribos; honorarios de proyectos; otro tipo de cargas.

Además, esas obras de urbanización inciden en el conjunto de las dotaciones generales (sistema general) como locales (sistema local) previstas en ese ámbito.

Se considera a ese respecto que el abono de la totalidad de las cargas de urbanización resultantes en dicho ámbito de actuación integrada constituye una

responsabilidad / obligación de los referidos nuevos desarrollos urbanísticos previstos en él, con las siguientes salvedades:

- La edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística queda exenta de carga de urbanización alguna. Dicha edificabilidad se corresponde con, en concreto, el 15 % de la edificabilidad prevista en el planeamiento

- Tampoco se considera a ese respecto la edificabilidad asociada a los realojos previstos en la medida en que su materialización se considera, en su integridad, como una carga de urbanización, por lo tanto deberá excluirse el techo para el realojo de la casa Gure Atsegina (Buruntza auzoa 111 (3 viviendas) y el techo para el realojo de las 4 viviendas de la casa Ikutza Zaharra (Buruntza auzoa nº 1) incluidas dentro del AIU 32 Ikutza. Si bien el Proyecto de Reparcelación deberá concretar el techo real que deba considerarse para estos realojos según mediciones reales ahora se tiene en cuenta la información catastral de dichas parcelas, cuyo techo será descontado de los metros cuadrados de techo destinados a VPO.

- Tampoco se tiene en cuenta la edificabilidad de las parcelas residenciales consolidadas ya que la misma está patrimonializada por sus propietarios.

- Asimismo y respecto a la edificabilidad bajo rasante de las parcelas residenciales, si bien el Plan Parcial establece un perfil máximo de 3 plantas bajo rasante para las viviendas en bloque (a.2) y de 2 plantas para las parcelas bifamiliares (a.3) , en este documento solo se van a tener en cuenta 2 plantas bajo rasante para las viviendas en bloque y 1 planta en las parcelas bifamiliares, pues es la edificabilidad que razonablemente va a ser ejecutada.

3.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

3.1.- Introducción

El Plan General de Ordenación Urbanización de Andoain aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2011 determina los coeficientes de ponderación de usos, en concreto, los expuestos en el siguiente apartado 2.

Ahora bien, de conformidad con lo establecido en dicho Plan General, así como en la legislación vigente, esos coeficientes de ponderación pueden ser objeto de la correspondiente actualización siempre que, entre otros extremos, cambios y alteraciones de la situación económico-urbanística lo aconsejen, previa justificación de que los coeficientes vigentes no se adecuan a la nueva situación. Considerada desde una perspectiva formal, esa actualización puede ser acometida en el marco bien de documentos de planeamiento urbanístico con capacidad para determinar o modificar la ordenación pormenorizada de un ámbito, bien de proyectos de equidistribución.

A ese respecto, a los efectos de la correcta lectura y comprensión de los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el Plan General de 2011 se han de tener en cuenta, entre otras, cuestiones como las siguientes:

* Los coeficientes de las viviendas protegidas y sus anejos responden a los criterios de venta, etc. establecidos en las disposiciones legales entonces vigentes en la materia; concretamente en la resolución del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, y vigentes a partir del 1 de septiembre de 2008. En este momento, los precios de venta, etc. de esas viviendas y anejos son los establecidos en la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Gobierno Vasco.

* También con posterioridad a la aprobación del Plan General de 2011 ha sido promulgado el Reglamento de valoraciones del suelo, de 24 de octubre de 2011. En esas circunstancias, la adecuación de dichos coeficientes a ese marco legislativo, como a la actual coyuntura de ajuste de los precios de venta producido por la crisis económica justifica su reajuste en los términos y con el alcance expuesto en el siguiente apartado 3.

3.2.- Coeficientes del PGOU de Andoain

USO	COEFICIENTE
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL	1
VIVIENDA DE REGIMEN TASADO	2,1
VIVIENDA LIBRE (a.2)	5,8
VIVIENDA LIBRE (a.3.2)	6,4
COMERCIAL EN PLANTA BAJA	1,9
TERCIARIO EN EDIFICACION EXENTA	2,1
GARAJES	
B/R VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL	0,4
B/R VIVIENDA DE REGIMEN TASADO	0,6
B/R VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE	0,7

3.3.- Los nuevos coeficientes de ponderación de usos ahora propuestos

A) Parámetros de determinación de los nuevos coeficientes de ponderación.

Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011). Conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de 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.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.

El VRS VPO, uso característico:

En cuanto a la determinación del valor de repercusión del uso característico (la vivienda de VPO) se ha aplicado la citada Orden del Gobierno Vasco de 3 de noviembre de 2010 (B.O.P.V de 18 de noviembre de 2010) que establece el "precio base" en 1629,31 €/m² útil. Conforme a dicha Orden los precios máximos de viviendas de protección oficial se determinan del siguiente modo:

- Los primeros 45 m² útiles: precio base x 1,15
- Desde 45,01 hasta 60 m² útiles: precio base x 1,10
- Desde 60,01 hasta 75 m² útiles: precio base x 1
- Desde 75,01 hasta 90 m² útiles: precio base x 0,8

Según el PGOU de Andoain el tamaño promedio de las viviendas de tipología " a 2" es de 75 m²(c).

Tamaño promedio: 75 m²(t) construido

Útil: 57,75 m²(t) (75 m²(t) x 0,77)

Los primeros 45 m²(t) x 1629,31 € x 1,15= 84.316,79 €

12,75 m²(t) x 1629,31 € x 1,10= 22.851,07 €

TOTAL precio máximo de la vivienda = 107.167,86 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio promedio de 1.428,90 € (107.167,86/75), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda de VPO:

$$\text{VRS} = 1.428,90 \text{ € m}^2(\text{t}) \times 20\% = \underline{\underline{285,78 \text{ € m}^2(\text{t})}}$$

Dado que este es el “uso característico” le damos a este valor el coeficiente 1

Cálculo del coeficiente de la vivienda tasada:

La paulatina bajada del precio de venta de la vivienda libre está obligando a vender la vivienda tasadas muy por debajo de precio máximo establecido por el Gobierno Vasco, de forma que mantenga una diferencia con el precio de la vivienda libre que permita su venta. Por eso para establecer el precio base de la vivienda tasada vamos a partir del precio base de la VPO (1.629,31 €/m² útil) por un coeficiente del 1,2 lo que nos da un precio base para la vivienda tasada de 1.955,17 €/m² útil (1.629,31 €/m² útil x 1,2)

Conforme a dicha Orden los precios máximos de viviendas tasada se determinan del siguiente modo:

- Los primeros 45 m² útiles: precio base x 1,15
- Desde 45,01 hasta 60 m² útiles: precio base x 1,10
- Desde 60,01 hasta 75 m² útiles: precio base x 1
- Desde 75,01 hasta 90 m² útiles: precio base x 0,8

Tamaño promedio: 75 m²(t) construido

Útil: 57,75 m²(t) (75 m²(t) x 0,77)

Los primeros 45 m²(t) x 1.955,17 € x 1,15= 101.180,05 €

12,75 m²(t) x 1.955,17 € x 1,10= 27.421,26 €

TOTAL precio máximo de la vivienda = 128.601,31 €

Lo que supone que el metro cuadrado construido tiene un precio de 1.741,68 € (128.601,31 /75), siendo el valor de repercusión del suelo urbanizado de la vivienda tasada:

$$\text{VRS} = 1.741,68 \text{ € m}^2(\text{t}) \times 25\% = \underline{\underline{435,42 \text{ € m}^2(\text{t})}}$$

Por tanto el coeficiente de ponderación resulta:

$$K = 1,5183 \text{ (} 435,42 / 285,78 \text{)}$$

Cálculo del coeficiente de vivienda libre (a.2):

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de vivienda **2.300 €** (172.500 €/75 m²(t)), y un coste de ejecución material de 1.100 €/m²(t) (incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción)

De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$\text{VRS} = 2.300/1,40-1.100$$

$$\text{VRS} = \underline{542,86 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

$$K = 1,899 (542,86 / 285,78)$$

Cálculo del coeficiente de vivienda libre adosada (a.3):

Para el cálculo del valor de repercusión de suelo partimos de un valor de venta estimado para una vivienda con 200 m²/t sobre rasante (400 m²/t /2 viviendas) y 75 m²/t bajo rasante (150 m²/t /2 viviendas) de 560.000 €. El precio de venta del metro cuadrado de vivienda se calcula por tanto en 2.800€/m²(t) (560.000 €/200 m²), incluyendo la parte proporcional de bajo rasante, toda vez que en este tipo de producto el bajo rasante no tiene un valor independiente al sobre rasante.

Se calcula un coste de construcción del sobre rasante tras calcular los gastos necesarios de 1.170 € y del bajo rasante 400 € estableciendo un ratio entre ambas superficies de 0,375 (75 m²/t bajo rasante /200 m²/t sobre rasante).

$$(\text{Ccs} + R \times \text{Ccb})$$

Siendo:

Ccs= coste de construcción del sobre rasante

R= ratio entre la superficie sobre y bajo rasante

Ccb= coste de construcción del bajo rasante

Por tanto el coste de construcción de la vivienda bifamiliar será:

$$\text{Cc} = 1.170 + 0,375 \times 400 = 1.300 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

Por tanto el valor residual de la vivienda bifamiliar (tipología a.3) representa:

$$\text{VRS} = 2800/1,40-1320 = \underline{680 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

$$K = 2,379 (680 / 285,78)$$

Cálculo del coeficiente de uso comercial en parcela residencial:

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de comercial de 1.350 €, y un coste de construcción, incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción, de 490 €/m²(t). De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$\text{VRS} = 1.350/1,4 - 490$$

$$\text{VRS} = \underline{474,28 \text{ €/m}^2(\text{t})}$$

$$K = 1,659 (474,28 / 285,78)$$

Cálculo del coeficiente de equipamiento privado:

Para el cálculo del valor de repercusión de suelo partimos de un valor de venta estimado del metro cuadrado de equipamiento privado de 1.500 €, incluyendo el bajo rasante, toda vez que en este tipo de producto el bajo rasante no tiene un valor independiente al sobre rasante.

Se calcula un coste de construcción del sobre rasante tras calcular los gastos necesarios de 600 € y del bajo rasante 400 € estableciendo un ratio entre ambas superficies de 0,75 (3.900m²/t bajo rasante /5.200 m²/t sobre rasante).

$$(Ccs + R \times Ccb)$$

Siendo:

Ccs= coste de construcción del sobre rasante

R= ratio entre la superficie sobre y bajo rasante

Ccb= coste de construcción del bajo rasante

Por tanto el coste de construcción de la vivienda bifamiliar será:

$$Cc = 600 + 0,75 \times 400 = 900 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

Por tanto el valor residual del equipamiento privado representa:

$$VRS = 1500 / 1,40 - 900 = \underline{\underline{171,43 \text{ €/m}^2(\text{t})}}$$

$$K = 0,6 (171,43 / 285,78)$$

CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES BAJO RASANTE:

Cálculo del coeficiente del anejo de VPO:

$$VRS = 1629,31 \times 0,9 \times 0,4 \times 0,2 = \underline{\underline{117,31 \text{ €/m}^2/\text{t}}}$$

$$K = 0,410 (117,31 / 285,78)$$

Cálculo del coeficiente del anejo de VPTMRE:

$$VRS = 1.955,78 \times 0,9 \times 0,28 \times 0,25 = \underline{\underline{123,14 \text{ €/m}^2/\text{t}}}$$

$$K = 0,431 (123,21 / 285,78)$$

Cálculo del coeficiente del anejo de vivienda libre en bloque (a.2)

Partimos de un valor medio en venta del m² construido de garaje de 750 € (24.750 €/plaza / 33 m²), y un coste de construcción, incluido el beneficio industrial y demás gastos asociados a la construcción, de 400 €/m²(t). De esta forma, aplicando los valores en la fórmula resulta:

$$VRS = 750 / 1,4 - 400$$

$$VRS = \underline{\underline{171,4314 \text{ €/m}^2/\text{t}}}$$

$$K = 0,457 (171,43 / 285,78)$$

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN:

TIPOLOGÍA	COEFICIENTE
SOBRE RASANTE	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL	1
VIVIENDA DE REGIMEN TASADO	1,518
VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE (a.2)	1,899
VIVIENDA LIBRE ADOSADA (A.3)	2,379
COMERCIAL EN PARCELA RESIDENCIAL	1,659
EQUIPAMIENTO PRIVADO	0,600
BAJO RASANTE	
B/R VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL	0,410
B/R VIVIENDA DE REGIMEN TASADO	0,431
B/R VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE	0,457

4.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN RESULTANTES EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA "A.I.45 AGIRIALAI". VALORACIÓN ECONÓMICA.

La relación de esas cargas, complementada con su valoración económica, es la siguiente:

Obras de urbanización del ámbito de actuación integrada "A.I.45 AGIRIALAI".

Obras de urbanización:.....	3.179.172 €
Plan Parcial, PAU, y Proyecto de Reparcelación:	200.000 €
Proyecto de Urbanización y Dirección de Obra:.....	165.000 €
Gastos realojos.....	737.350 €
<u>Adquisición espacios libres</u>	<u>100.000 €</u>
TOTAL CARGA URBANIZACIÓN.....	4.381.522 €

5.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA PLANTEADA. **JUSTIFICACIÓN.**

5.1.- Introducción.

La justificación de la viabilidad de la ordenación urbanística propuesta se sustenta, entre otras, en las premisas siguientes:

* Se toma como referencia la edificabilidad urbanística (lucrativa) destinada a usos principales (residencial, terciario, equipamiento privado), y de dos plantas bajo rasante en las parcelas residenciales colectivas.

* Se considera que la edificabilidad de referencia a ese respecto es la totalidad de la proyectada en el ámbito de actuación integrada "A.I.U 45" con las siguientes salvedades:

- La de las tres parcelas residenciales que se consolidan por entender que su edificabilidad ya se encuentra patrimonializada por sus propietarios.

- La edificabilidad urbanística asociada a los realojos, estimada en 756,61 m²(t) homogeneizado (625 m²/t (h) residencial y 131,61 m²/t (h) destinado a garajes y trasteros).

En la medida en que esos realojos constituyen una carga de urbanización, la edificabilidad asociada a ellos no se considera como nueva edificabilidad generadora de beneficio urbanístico / económico alguno.

- La edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.

5.2.- La edificabilidad ponderada resultante.

La edificabilidad ponderada resultante de la aplicación de los nuevos coeficientes de ponderación de usos expuestos en el anterior epígrafe III sobre la edificabilidad mencionada en el anterior apartado 2 es la reflejada en el siguiente cuadro.

Parcelas	Tipología	M2/t residencial	Coefc.	M2/t comercial	Coefc.	M2/t Garajes (0,5)	Coefc.	M2/t Homogeneizado
a3.1-01	VL	647,5				323,75		
a3.1-02	VL	432,5				216,25		
a2-03	VL	1080	1,899			540	0,457	2297,70
a2-04	VPO	1683	1			841,5	0,41	2028,02
a2-05	VPO	1683	1			841,5	0,41	2028,02
a2-06	VPO	1683	1			841,5	0,41	2028,02
a2-07	VPO	1683	1			841,5	0,41	2028,02
a2-08	VPO	1683	1			841,5	0,41	2028,02
a2-09	VT	1530	1,518			765	0,431	2652,26
a2-10	VT	1530	1,518			765	0,431	2652,26
a2-11	VL	1545	1,899	350	1,659	772,5	0,457	3867,64
a3.2-12	VL	400	2,379			150		951,6
a3.2-13	VL	400	2,379			150		951,6
a3.2-14	VL	400	2,379			150		951,6
g-01	EQ PUBLICO							
g-02	EQ PRIVADO	5200	0,600			3900		3120
TOTAL								27.548,76 -756,61* = 26.792,15

* -Realojos Buruntza auzoa nº 111 según catastro: 361,63 m²/t (h)

262 m²/t residencial x 1= 262 m²/t (h)

(105 m²/t garaje +138 m²/t trasteros) x 0,410 = 99,63 m²/t (h)

-Realojos Buruntza auzoa nº 106 según catastro: 394,98 m²/t (h)

363 m²/t residencial x 1= 363 m²/t (h)

78m²/t garaje x 0,410 = 31,98 m²/t (h)

-Total realojos: 756,61 m²/t (h). Estos datos son orientativos y en el correspondiente proyecto de reparcelación se deberán realizar mediciones de las viviendas objeto de realojo.

5.3.- Valoración económica.

5.3.1.- Valor de repercusión del suelo urbanizado resultante.

De conformidad con lo expuesto, el coeficiente de ponderación 1 se corresponde con la edificabilidad destinada a uso residencial de protección oficial de régimen general. Y el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a esa edificabilidad es de 285,78 €/m²(t).

Eso hace que el valor de repercusión del suelo urbanizado patrimonializable referente a la edificabilidad ponderada ascienda a:

$$26.792,15 \text{ m}^2/\text{t (H)} \times 0,85 \times 285,78 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 6.508.161,53 \text{ €}.$$

5.3.2.- Valor de repercusión del suelo resultante, excluidas las cargas de urbanización.

Ese valor de repercusión es el siguiente:

$$6.508.161,53 \text{ €} - 4.381.522 \text{ €} = 2.126.639,53 \text{ €}.$$

5.3.3 Repercusión Urbanización €/m²/t

Siendo los costes de urbanización 4.381.522 €, y teniendo en cuenta que los m²/t homogeneizados que participan en cargas son 22.773,33 m²/t (h) (26.792,15 x 0,85) la repercusión por m²/t resulta:

$$\text{Repercusión} = \frac{4.381.522 \text{ €}}{22.773,33 \text{ m}^2/\text{t}} = 192,34 \text{ €/m}^2/\text{t (h)}$$

5.3.4 Valor Residual del m²/t sin urbanizar

Siendo el VRS urbanizado 285,78 €/m²/t y la repercusión de urbanización 192,34 €/m²/t, el valor del m²/t sin urbanizar es: 285,78 € - 192,34 € = 93,44 €/m²/t (h).

5.3.5.- Valor de m² de suelo aportado.

El citado valor de repercusión de 2.126.639,53 € tomando como referente la totalidad de la superficie del ámbito de actuación integrada que entra al reparto nos da un valor de suelo aportado de: 2.126.639,53 € /41.473,84 = 51,28 €/m²

Los datos anteriores dan pie a concluir que el desarrollo urbanístico propuesto en el "U.I.45 AGIRIALAI" es viable

Iruña – Pamplona, abril de 2016

Iñaki Tanco Hualde

Arquitecto.



Alejandro Sainz de la Encina

Arquitecto.



Imanol C. García de Albéniz Martínez

Arquitecto.



José María Abad Urruzola

Abogado Urbanista



Ana Goñi Agudo

Abogada Urbanista

