



HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA ***PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA***

PE-02 KARABIA. LEKEITIO

Hasierako onarpena

Aprobación inicial

2024ko Maiatza

**DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA**

INDICE DEL DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

D.1. JUSTIFICACION Y OBJETO

D.2. GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS

D.3. CONTENIDO

D.4. DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

4.1.- Gastos de gestión

4.2.- Obras de urbanización

D.5. ESTIMACIÓN DE COSTE DE LA EDIFICACIÓN

D.6. RESUMEN DE COSTES

D.7. PRECIOS DE VENTA

D.8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO

D.9. VIABILIDAD

D.1. JUSTIFICACION Y OBJETO

El artículo 69.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU-06), establece que las determinaciones de los planes especiales se formalizarán en documentos similares a los previstos por la misma ley para los planes parciales. Entre otra documentación, deberán contar con un Estudio de viabilidad económico-financiera.

En consecuencia, el Plan Especial de Ordenación Urbana PE-02 Karabia incorpora el presente Estudio de viabilidad económico-financiera como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la cuantificación económica aproximada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico que define el planeamiento pormenorizado y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

D.2. GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS

El presente Estudio de viabilidad económico-financiera ofrece datos y cifras estimativas, resultado de un análisis global de las actuaciones previstas en el área PE-02 Karabia del PGOU de Lekeitio. En todo caso, los resultados que se ofrecen quedan pendientes de una mayor y progresiva concreción, a través de las fases pendientes de realización, con los correspondientes programas, proyectos y restantes documentos de carácter técnico, jurídico y urbanístico a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización.

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización, así como las indemnizaciones en concepto de la extinción de los posibles derechos indemnizables, es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos, -los ya señalados-, que cuantifican dichas partidas e indemnizaciones al detalle requerido.

El presente plan, en su carácter de planeamiento de desarrollo, ofrece datos y cifras que se ajustan sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre los cálculos y costes de los proyectos de ejecución del planeamiento.

D.3. CONTENIDO

Los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables. Por otro lado la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el PEOU.

D.4. DETERMINACION DE LAS CARGAS DE URBANIZACION

Se incluyen dentro del concepto de cargas de urbanización los relacionados en el punto 1 del artículo 147 de la LSU-06:

- Obras de vialidad en toda su extensión, incluyendo las de subsuelo.
- Obras de saneamiento, incluyendo canalizaciones, elementos singulares y depuradoras.
- Obras para la instalación y funcionamiento del servicio de suministro de agua.
- Obras de ajardinamiento y arbolado.
- Indemnizaciones y gastos de realojo y reinstalación de actividades, cuando proceda, además de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por ser incompatibles.
- Cuando así se prevea expresamente en la ordenación urbanística a ejecutar o en el programa de actuación, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o municipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.
- Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la administración de las obras realizadas.

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a espacios libres de carácter público, los correspondientes a la conexión de la vialidad interior prevista con la existente de las calles Sabino Arana y San Antolín y el resto de conceptos que engloban las denominadas cargas de urbanización.

No se han considerado los costes de urbanización de las eventuales futuras actuaciones de conexión de la vialidad interior con futuros desarrollos al Oeste del ámbito, en lo que ahora permanece clasificado como Suelo No Urbanizable, ni la implantación del aparcamiento público en el vial secundario que podría conectar, también al Oeste del ámbito, las

actuaciones previstas en este PEOU con futuros desarrollos en el Suelo No Urbanizable. No obstante, como se indica en el documento A-Memoria Informativa y Descriptiva y se refleja igualmente en el documento B-Normas Urbanísticas, el PEOU establece la reserva de suelo correspondiente para la ejecución de ambas actuaciones.

4.1.- Gastos de gestión

Los gastos estimados de Gestión Urbanística para el desarrollo de las actuaciones necesarias en el área PE-02 Karabia son los siguientes:

Redacción Documento de Ordenación Pormenorizada	40.000,00
Programa de Actuación Urbanizadora	11.000,00
Proyecto de Reparcelación	26.000,00
Proyecto de Urbanización	27.287,50
Dirección de Obra de Urbanización	9.095,83
SUMA GASTOS DE GESTIÓN	113.383,34

4.2.- Obras de urbanización

Para la determinación de los costes de las obras de urbanización se han aplicado precios estimados promedio para las actuaciones previstas en las zonas pavimentadas o *zonas duras* y las zonas ajardinadas o *zonas blandas*. Para las áreas de reserva denominadas como SZ-RSV-1 y SZ-RSV-2 se han aplicado los valores a zonas ajardinadas, ya que se trata de actuaciones que no se prevén dentro de la urbanización comprendida en las actuaciones del PE-02 Karabia.

	sup (m²)	Cc (€/m²)	
SUBZONA	4.722,32	173,44	
Sistema Local Espacios Libres	1.789,29	120	214.714,80
Sistema Local Peatonal	470,87	200	94.174,00
Sistema Local Viario	815,83	200	163.166,00
Sistema Local Aparcamiento	233,28	200	46.656,00
Reserva SL Viario -1	282,11	120	33.853,20
Reserva SL Viario -2	1.130,94	120	135.712,80
Ejecución Material			688.276,80
Gastos Generales	13%		89.475,98
Beneficio Industrial	6%		41.296,61
SUMA OBRAS DE URBANIZACIÓN			819.049,39

4.3.- Indemnizaciones

En este apartado se reseñan los costes debidos a indemnizaciones por demolición de construcciones existentes. Se ha identificado un total de 12 edificios o construcciones asociados a otros tantos números fijos catastrales. Para la estimación de su coste de indemnización se ha aplicado el valor catastral actualizado, partiendo de sus características constructivas y usos, incrementado en un 50%. Con ello resultan los siguientes costes estimados de indemnización:

Parcela	Nº fijo	Sup. Anexo m²	V constr. €	Indemnización
057 1005 06001 0001	N9534849R	9,12	435,72	653,58
	N9534854B	14,53	839,25	1.258,88
057 1005 06004 0002	N9534853Q	11,65	3.798,15	5.697,23
	N9534852Y	14,69	997,71	1.496,57
057 1005 06005 0001	N9534855J	17,59	1.057,27	1.585,91
057 1005 06008 0002	N9534859S	6,59	111,10	166,65
057 1005 06008 0001	N9534858K	8,65	485,71	728,57
057 1006 03027 0002	N9534913U	4,96	213,75	320,63
057 1006 03027 0001	N9534912M	7,55	325,63	488,45

	N9534916V	34,56	6.393,61	9.590,42
057 1006 03028 0001	N9534915N	11,28		0,00
	N9534914F	126,15	23.338,14	35.007,21
SUMA DE COSTES DE INDEMNIZACIÓN				56.994,06

El coste estimado de las indemnizaciones por demolición de las construcciones y edificios existentes asciende a 56.994,06 euros.

D.5. ESTIMACION DEL COSTE DE LA EDIFICACION

Para determinar el coste de edificación de cada uso se han utilizado las fórmulas de la hoja de control de presupuestos del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro. Dado que el módulo para control de precios no se ha actualizado desde 2.010, se actualiza dicho módulo aplicando el índice de variación del IPC desde esa fecha hasta 2.024 (31,9%). De este modo, el módulo, que en 2.010 era de 260 €/m² pasa a ser 342,94 €/m².

Aplicando las fórmulas de la hoja de cálculo, resultan los siguientes valores:

	PEM €/m ²	Cc €/m ²
Viviendas	754,47	1.047,65
Terciario	565,85	785,74
Locales SL Equipamiento	339,51	471,44
Sótanos	377,23	523,83

La primera columna corresponde a los precios de ejecución material y la segunda incluye los conceptos de gastos generales, beneficio industrial, impuesto sobre construcciones y obras, tasa por concesión de licencia urbanística y honorarios técnicos. Los valores van en todos los casos referidos en todos los casos a metros cuadrados construidos.

El total de costes de construcción será:

Costes de Construcción	€
VPO	4.564.531,40
PB sin uso específico	431.177,70
Terciario	169.755,30
Sótano	905.361,60
EJECUCIÓN MATERIAL	6.070.826,00
Gastos Generales	13% 789.207,38
Beneficio Industrial	6% 364.249,56
EJECUCIÓN POR CONTRATA	7.224.282,94
Honorarios Técnicos	12% 713.322,06
Control Externo y Ensayos	0,5% 30.354,13
Notaría y Registro	1,5% 91.062,39
Tasas e ICIO	6,11% 370.927,47
TOTAL COSTES DE CONSTRUCCIÓN	8.429.948,98

D.6. RESUMEN DE COSTES

El resumen de costes de urbanización, I.V.A. no incluido, será:

REF	MUNICIPIO	V. VENTA	TIPOLOGÍA	COMPARACIÓN	COEF. HOMOG.	Vv HOMOG.	
A	Lekeitio	205.000	local	mejor	1,10	1.694	mejor (ubicación)
B	Lekeitio	295.000	local	peor	0,80	946	peor (local en PB y sótano)
C	Lekeitio	180.000	local	mejor	1,35	1.961	mejor (ubicación)
D	Lekeitio	170.000	local	mejor	1,20	2.024	mejor (ubicación)
E	Lekeitio	140.000	local	similar	1,00	1.228	similar
F	Lekeitio	135.000	local	mejor	1,20	1.324	mejor (ubicación y accesibilidad)
						1.529.32	€/m² uc

Con los valores unitarios calculados, se obtendrá el valor total en venta del producto inmobiliario, sumando la totalidad de los usos lucrativos, resultando.

VALOR EN VENTA

uso	superficie	V unitario	V venta
VPS	3.025,00	936,08	2.831.651,92
VT	3.025,00	2.296,87	6.948.044,33
Anejos VPS	1.200,00	395,04	474.053,18
Anejos VT	1.200,00	590,02	708.027,26
Terciario	300,00	1.529,32	458.796,06
TOTAL VENTAS			11.420.572,76

D.8. VALOR RESIDUAL DEL SUELO

El porcentaje máximo de repercusión del valor del suelo sobre el precio de los elementos construidos se fija en el 23,04 %. Como consecuencia de este límite, se determinará la viabilidad de la actuación partiendo del dato de repercusión como fijo y obteniendo un coeficiente k que deberá ser mayor que 1.

VALORACIÓN

$$VRS = Vv/K - Cc$$

Valor en venta	11.420.572,76
Porcentaje máx. repercusión del suelo	23,04%
Repercusión del suelo máxima	2.631.299,96
Gastos de Urbanización	1.003.517,08
Valor estimado del suelo bruto	1.627.782,88
Coeficiente K resultante	1,032

La cesión de suelo libre de cargas de urbanización que se prevé en el artículo 27 de la LSU-06 y el artículo 12 del Decreto 105/2.008 de medidas urgentes de desarrollo de la Ley 2/2.006 asciende al 15% del valor del suelo urbanizado, con lo que resulta:

$$\text{Cesión del 15\%} = 394.694,99 \text{ €}.$$

El valor neto del suelo inicial, deducida la cesión del 15% será, en consecuencia:

$$\text{Valor neto del suelo (deducido el 15\% de cesión)} = 1.627.782,88 - 394.694,99 = 1.233.087,89 \text{ €}.$$

D.9. VIABILIDAD

Como resultado de la valoración realizada se concluye que las actuaciones previstas para el desarrollo del Plan Especial PE-02 Karabia de Lekeitio resultan viables.