

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
DEL SECTOR PARC CENTRAL 3 DE
TORRENT (VALENCIA).
PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.
4) ANEXO I: MEMORIA VIABILIDAD ECONÓMICA.

MARZO DE 2023

PROMOTOR:

nousespais | torrent

*NOUS ESPAIS TORRENT, S.A.U.
Plaça Major, 31.
46900 Torrent (Valencia)*

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

Ha intervenido en la redacción del presente documento el siguiente equipo técnico:

DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN

- Alejandro Navarro MaeztuArquitecto Urbanista. Colegiado nº 5.614.
- Juan Fco. Cruz Escribano..... Abogado Urbanista. Colegiado nº 13.923.
- José Luis Gallego Suárez ...Ingeniero Cartografía, Topografía y Geodesia. Programa IESE.

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

- Alfredo Ferrer Esbert Licenciado en A.D.E. Economista.
- José Fco. Bedmar del Peral..... Ingeniero Técnico Obras Públicas. Máster Gestión Calidad.
- Álvaro Yécora Bujanda Ingeniero Técnico Forestal, Licenciado en Ciencias Ambientales.
- Maria Arenas Huerta..... Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos.
- José Luis Negro ViñesIngeniero Agrónomo. Colegiado nº 2.058.
- Claudia Sofía Apráez Salazar..... Arquitecta. Colegiada nº 13.694.

Como colaboradores externos también han intervenido en la redacción del presente documento:

- Ramón Iborra Fabra Ingeniero en Topografía, Geodesia y Cartografía.
- José Ramón Ortiz González Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
- Ana López Santa-Cruz..... Arquitecta. Colegiada nº 10.125.
- Pasqual Vernich Hermano Arquitecto. Colegiado nº 12.924.

CONSIDERACIONES PREVIAS

El presente documento forma parte integrante de la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada del Sector Parc Central 3 de Torrent (Valencia), todo ello en atención al apartado 4.d del artículo 117 del vigente 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.



**PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA
ANEXO I: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL
SECTOR PARC CENTRAL 3. TORRENT (VALENCIA)
ÍNDICE GENERAL**

1.	INTRODUCCIÓN	2
1.1.	NECESIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	2
1.2.	ALCANCE DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	2
2.	ANÁLISIS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS.....	3
2.1.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA LOCALIDAD.....	3
2.1.1.	SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN	3
2.1.2.	EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA. DENSIDAD DE POBLACIÓN	4
2.1.3.	ASPECTOS ECONÓMICOS BÁSICOS	6
2.2.	ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL SECTOR PARC CENTRAL 3.....	7
2.2.1.	ANTECEDENTES	7
2.2.2.	EDIFICABILIDAD Y USOS DEL SECTOR.....	7
2.3.	ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS	8
3.	DATOS ECONÓMICOS BÁSICOS. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN.....	8
3.1.	INTRODUCCIÓN. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN	8
3.2.	VARIABLES ECONÓMICAS A CONSIDERAR.....	9
3.3.	NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO	9
3.4.	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA	12
3.4.1.	MUESTRAS DE VALOR EN VENTA VV DE LA ZONA	12
3.4.2.	CÁLCULO DEL VALOR EN VENTA TOTAL VV.....	19
3.4.3.	CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN VC	19
3.4.4.	CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO VS	21
3.4.5.	COSTES DE URBANIZACIÓN Y OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES	21
3.4.6.	VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES	23
3.4.7.	VALOR INICIAL DEL SUELO EN SU SITUACIÓN ACTUAL	24
3.4.8.	VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN.....	25
4.	HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN	25
5.	EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.....	25
5.1.	IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	25
5.2.	MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS	26

1. INTRODUCCIÓN

1.1. NECESIDAD DEL PRESENTE DOCUMENTO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), regula las condiciones básicas que garantizan, en primer lugar, la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal y, en segundo lugar, un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

Su artículo 22.5 establece que *“la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.”*

Por su parte, también el vigente 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 de la Comunitat Valenciana (en adelante LOTUP), exige la Memoria de Viabilidad Económica entre la documentación de la Proposición Jurídico-Económica del Programa de Actuación Integrada, en concreto, en su artículo 117.4.d), detallando el contenido de este informe en su anexo XIII.

1.2. ALCANCE DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Atendiendo a lo anterior, se redacta la presente Memoria de viabilidad económica del Sector Parc Central 3 de Torrent, cuyo contenido mínimo, atendiendo al artículo 22.5 TRLSRU, será:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, suelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

- c) El análisis de la inversión que pueda atraer el plan y la justificación de que es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

2. ANÁLISIS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

2.1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA LOCALIDAD

2.1.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación se sitúa en la zona centro de la provincia de Valencia, dentro del casco urbano central de la localidad de Torrent, que cuenta con una población total de 84.025 habitantes (INE 2021) y una superficie de unos 69,32 km². Su ubicación está aproximadamente en las coordenadas 39°25'38"N 0°28'19"O y cuenta con una altitud de 50 msnm.



Figura 1. Situación y localización de Torrent en la provincia.

En cuanto a su situación y delimitación, los terrenos se sitúan al suroeste de la ciudad de Torrent, en una antigua zona residual de huerta que ha quedado atrapada entre infraestructuras viarias y ferroviarias, y que tiene los siguientes límites:

- Al Norte: con las Calles Alberic y La Foyeta.
- Al Este: con la Avenida Juan Carlos I y la Avenida Barcelona 92.
- Al Sur: con los terrenos que conforman el Sector 6 “Marxadella”.
- Al Oeste: con la trama urbana que discurre a través de la Calle Padre Méndez.

2.1.2. EVOLUCIÓN Y ESTRUCTURA DEMOGRÁFICA. DENSIDAD DE POBLACIÓN

El Portal Estadístico de la Generalitat Valenciana presenta la siguiente información respecto a las características generales de la población.

DATOS GENERALES DE LA POBLACIÓN

Según la ficha municipal del Institut Valencià d'Estadística, la población de Torrent era de 83.962 habitantes en el año 2020. La densidad media de población es de 1.163,16 hab/ km².

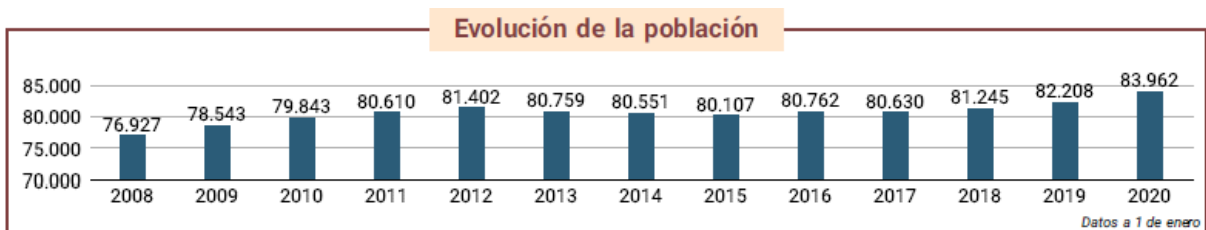


Figura 2. Evolución de la población en la última década (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

El crecimiento poblacional experimentado en los últimos 60 años ha sido notable. No obstante, este crecimiento ha venido determinado fundamentalmente por la evolución notoria de la segunda mitad del s.XX (periodo 1960-2010), con un aumento mucho más gradual a partir del citado año 2010.

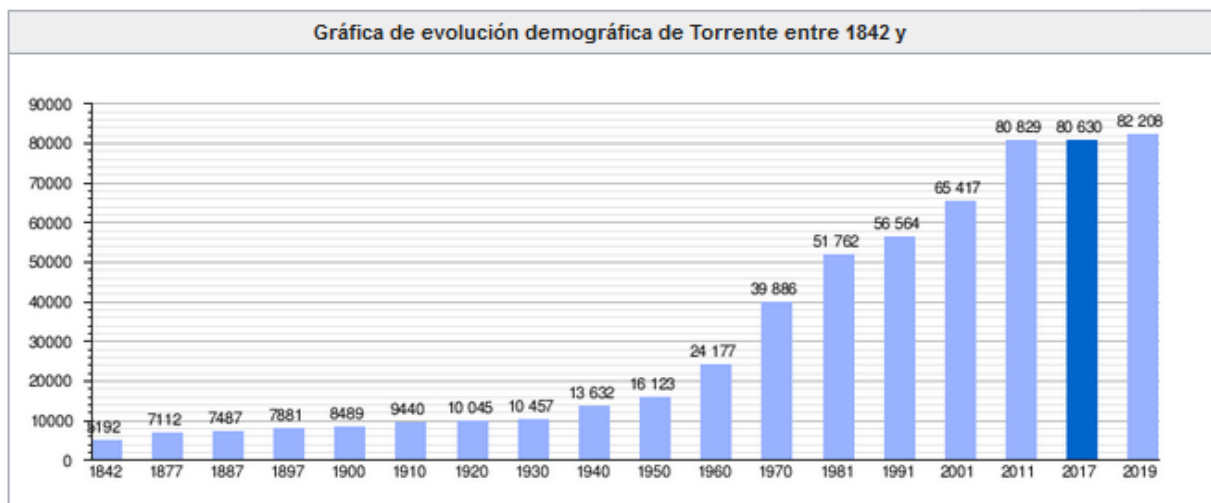


Figura 3. Evolución de la población en los últimos 2 siglos.

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD

Analizando la pirámide poblacional de Torrent a partir de los últimos datos de 2020 se observa una clara configuración en pirámide inversa en su cono central, correspondiente a los nacidos entre 1975 y 1979, con una base demográfica que se reduce de manera notable para las nuevas generaciones

nacidas entre los años 1990 hasta la actualidad. Este salto, sin embargo, presenta ciertas diferencias con la media autonómica, siendo destacable la mayor natalidad experimentada en Torrent en el período 2000-2019. En el tramo superior se observa igualmente una diferencia notable con la media autonómica, observándose un menor porcentaje respecto a la media de los nacidos en 1965 o antes.

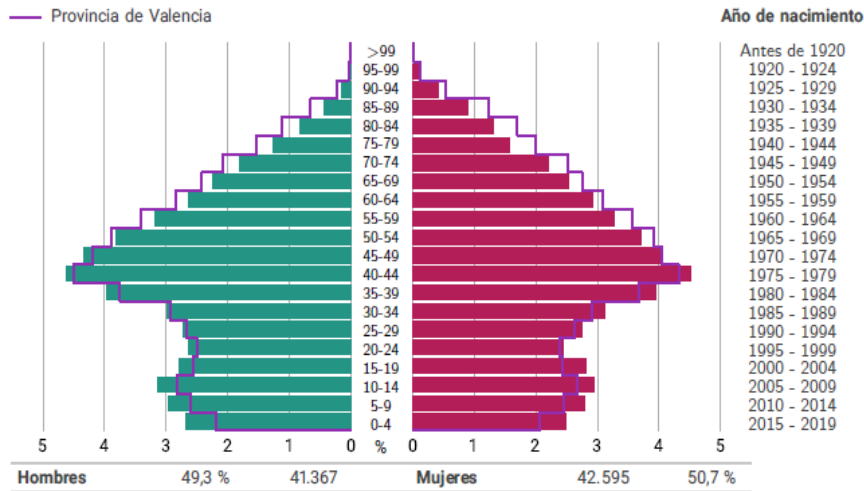


Figura 4. Pirámide poblacional 2020 (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

Esta menor proporción de personas mayores se refleja en la tasa de envejecimiento de la población, la cual se encuentra por debajo de la media autonómica, siendo en Torrent de 89,3% frente al 124,6% autonómico. Igualmente, el grado de dependencia resulta menor que la media autonómica, siendo de 24,1% para Torrent frente al 29,9% autonómico.

En global, si bien el crecimiento vegetativo de los últimos años ha sido positivo, con cifras de nacimientos mayores que las defunciones, la tasa de renovación de la población se encuentra en cifras del 80%, incluso invirtiéndose el crecimiento vegetativo en 2018. Esto refleja un potencial de crecimiento de la población de Torrent de hasta el 20% en los próximos años si no existe una corriente migratoria que compense la baja natalidad local.

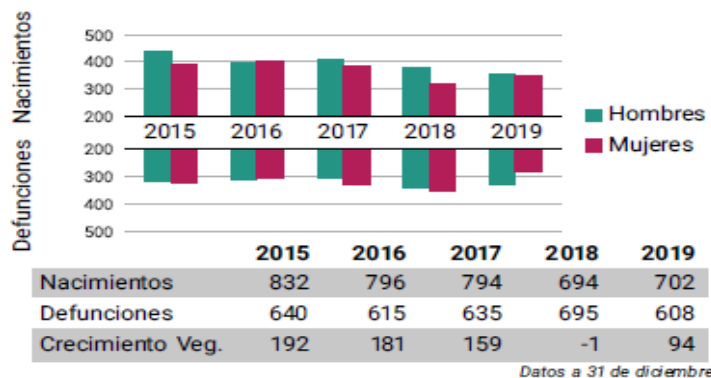


Figura 5. Movimiento natural de la población (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

Con una cifra migratoria basada fundamentalmente en los movimientos dentro de la Comunitat Valenciana y una perspectiva poblacional creciente, la situación demográfica en la localidad para los próximos años muestra un escenario similar al actual, aunque con población más envejecida.

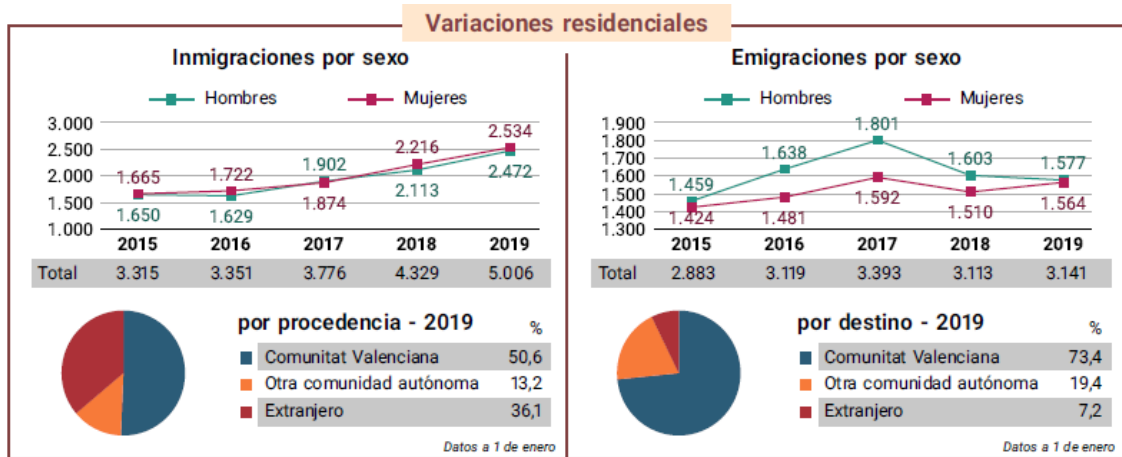


Figura 6. Variaciones residenciales. Inmigraciones/Emigraciones (Fuente: Institut Valencià d'Estadística).

2.1.3. ASPECTOS ECONÓMICOS BÁSICOS

El desempleo es uno de los efectos más negativos de la reciente crisis económica. Torrent ha tenido períodos, desde el año 2001 hasta el año 2006, con una tasa de desempleo igual o inferior al 10%, aunque sensiblemente por encima de la media de la comarca. Es a partir de 2007 y, sobre todo, el año 2008, cuando el número de personas paradas empieza a aumentar considerablemente, para volver a disminuir a partir del año 2014. La reciente crisis sanitaria ha originado un nuevo aumento del número de personas desempleadas.

El nº de mujeres paradas es bastante superior al de hombres. Por grupos de edades, es el tramo de más de 45 años el peor parado. Por sectores, el sector servicios concentra actualmente casi el 64% de personas paradas, seguidos por el 19% de la industria y el 8% de la construcción.

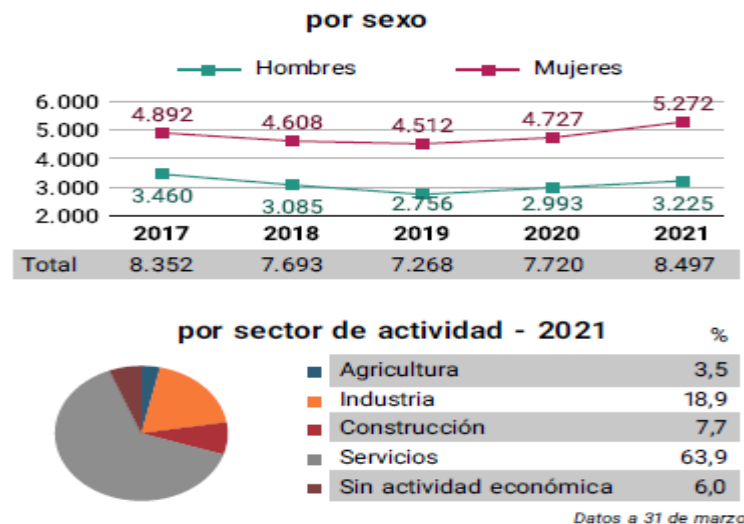


Figura 7. Paro registrado por sexo y sectores de actividad.

2.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS. HOMOLOGACIÓN Y PLAN PARCIAL SECTOR PARC CENTRAL 3

2.2.1. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Torrent fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 26 de enero de 1990.

El Sector "Parc Central 3" de Torrent es un área de suelo urbanizable residencial que se encuentra ordenado a través del documento de Homologación y el Plan Parcial del Sector "Parc Central 3", aprobados mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 9 de mayo de 2007.

El área de suelo ordenado a través de dichos instrumentos tiene una extensión de terreno de 96.191,84 m² de reciente medición, y está formada por parcelas que lindan con otros sectores que han sido desarrollados y, por tanto, tienen la condición de suelo urbano consolidado, excepto en su frente sur.

En el año 2008 el Ayuntamiento de Torrent inició la tramitación de un Programa de Actuación Integrada para el desarrollo del Sector "Parc Central 3". La crisis económica iniciada ese mismo año motivó que el Ayuntamiento de Torrent decidiera finalmente no continuar con la tramitación de dicho instrumento de gestión.

2.2.2. EDIFICABILIDAD Y USOS DEL SECTOR

Los principales parámetros del sector, según reciente medición y de acuerdo al planeamiento vigente, son los siguientes:

- Superficie del área reparcelable: 96.191,84 m².
- Edificabilidad total: 84.502,27 m²t.
 - Residencial total (libre + VPO): 77.030,65 m²t.
 - Vivienda protegida: 24.564,96 m²t.
 - Terciaria: 7.471,63 m²t.
- Índice de edificabilidad bruta (IEB): 0,8785 m²t/m².
- Usos globales: Residencial plurifamiliar.
- Usos compatibles:
 - Terciario-comercial (TC), categoría 1^a.
 - Terciario-recreativo (TO), categoría 1^a en plantas bajas.
 - Terciario-hotelerero (TH), categorías 1^a, 2^a y 3^a.
 - Terciario-garaje (TG), categoría 1^a en sótanos.
 - Equipamiento (E), públicos o privados. / Espacios libres (P), públicos o privados.

- Infraestructuras (I).
- En planta baja se permite el uso residencial vinculado al espacio privado.
- Usos incompatibles: El resto de los señalados en el artículo 7.2.2. del PGOU de Torrent.
- Número máximo de viviendas: 642. Densidad de viviendas: 66 Viv/Ha.
- Población prevista: 1.926 habitantes.

Importa señalar que la Homologación y el Plan Parcial del Sector “Parc Central 3” distinguen tres áreas de ordenanza a las que atribuye una ordenación de los usos e intensidades específica. Las áreas de ordenación previstas en dicho instrumento son las siguientes: Área límite-norte: Zona de Ordenanzas 1; Área central: Zona de Ordenanzas 2; Área límite-sur: Zona de Ordenanzas 3.

La ordenación específica de cada una de esas zonas se encuentra regulada en los artículos 1 a 7 de las normas urbanísticas del documento de Homologación y el Plan Parcial del Sector “Parc Central 3”, a las cuales nos remitimos y damos aquí por reproducidas.

Sin embargo, en fecha 2 de marzo de 2023 (BOP núm. 75, de 19 de abril) el Ayuntamiento de Torrent ha aprobado el Estudio de Detalle para la remodelación de volúmenes de la manzana urbana situada entre la avenida Barcelona 92, la calle Albaida, el viario P-RV-3 y zona verde en el sector PARC CENTRAL 3 Bloques E2-E6, con el fin de eliminar el bloque de edificación denominado E4 que ocupa el área central de la manzana, aunque sin alterar al articulado de la normativa vigente en el sector según el Plan Parcial aprobado ni el resto de parámetros urbanísticos vigentes.

2.3. ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

El documento de Homologación y el Plan Parcial del Sector “Parc Central 3”, aprobados mediante Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 9 de mayo de 2007, así como el estudio de detalle aprobado recientemente, ya cuentan con el estudio requerido de comparación de parámetros urbanísticos y la justificación de la ordenación finalmente aprobada respecto a la vigente anteriormente, remitiéndonos aquí a lo allí descrito. En consecuencia, para la presente fase de programación de la actuación urbanística no se considera preciso realizar ningún estudio adicional de comparación de parámetros urbanísticos.

3. DATOS ECONÓMICOS BÁSICOS. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

3.1. INTRODUCCIÓN. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN

Una actuación urbanística 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 o, en su caso, producto final construido) son superiores a los costes de producción (cargas de urbanización y, en su caso, costes de promoción) y el valor inicial del suelo.

Beneficio producción solares =

Ingresos Venta solares – Cargas de Urbanización – 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.

Beneficio producción solares = Valor residual del suelo – Valor inicial suelo

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

Valor residual del suelo > Valor inicial suelo

Siendo:

Valor residual suelo = Ingresos Venta solares – Cargas de Urbanización

3.2. VARIABLES ECONÓMICAS A CONSIDERAR

Ingresos previsible 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 plurifamiliares, locales comerciales, naves industriales y plazas de aparcamiento).

Costes urbanísticos:

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

- a) El de producción: conjunto de gastos que se deben asumir para transformar los solares:
 - o Cargas de urbanización: importe de las obras de ejecución de la urbanización, demoliciones, indemnizaciones, gastos de honorarios técnicos, gastos de gestión, generales, beneficio del urbanizador, etc.
 - o Coste del suelo necesario para realizar la actuación.
- b) El derivado de las obligaciones impuestas por la administración, en concepto de dotaciones y responsabilidad de los diferentes urbanizadores.

3.3. NORMATIVA Y CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO

En suelos urbanizados, su valor se calcula inicialmente en función de los derechos edificables que permita materializar y del uso permitido. Así, el mercado inmobiliario considera el valor del suelo como un elemento integrado en el valor del producto inmobiliario del que forma parte. Por tanto, para calcular su valor es necesario descontar del precio del producto inmobiliario final, el coste del resto de factores productivos diferentes al suelo, como son los costes de promoción, las cargas de urbanización y otros costes impuestos por la administración. A este proceso se le conoce como metodología residual.

Para la determinación del valor del suelo se ha considerado lo dispuesto en los artículos 34 a 41 del TRLSRU, así como el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo (en adelante RVLS), cuando tiene por objeto entre otros, la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas, o bien otras operaciones que sean precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o derechos propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los propietarios afectados.

En el caso de la fase 3 del Parc Central de Torrent, dado que el programa contempla para su materialización la tramitación y aprobación del programa de actuación integrada, será de aplicación la legislación estatal conforme a lo establecido en el artículo 34 LSRU.

Atendiendo al artículo 27.1 RVLS, *“En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasaré por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento”*.

En consecuencia, la metodología utilizada para la valoración del suelo es la establecida en el artículo 22 RVLS Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €/m² suelo.
- E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos, en m² edificables/m² suelo.
- VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos, en €/m² edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados en el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

- VRS = Valor de repercusión del suelo en €/m² edificable del uso considerado.

- Vv = Valor en venta del m² de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en €/m² edificable.
- K = Coeficiente que pondera 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 necesaria para la materialización de la edificabilidad.
- Vc = Valor de la construcción en €/m² edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.
- b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 TRLS.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial de la promoción, de acuerdo con la expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

- V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en €.

- VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en €.
- G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas, en €.
- TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.
- PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La TLR, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en el RVLS, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre 2 y 6 años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del anterior método residual, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

3.4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA¹

A continuación, se procederá a valorar el suelo partiendo, por un lado, de las muestras de valor en venta Vv de inmuebles similares próximos a la zona y, por otro, del importe de los costes de urbanización, aplicando para ello el método de valoración de la legislación estatal, tal y como se ha recogido en el apartado anterior.

3.4.1. MUESTRAS DE VALOR EN VENTA VV DE LA ZONA

Dado el ámbito y alcance general del Sector Parc Central 3 de Torrent, los diferentes usos previstos en él y su horizonte temporal, para determinar el valor en venta Vv se ha procedido a realizar una búsqueda de testigos mediante diversas fuentes de oferta inmobiliaria, obteniendo un precio de referencia del producto inmobiliario para la actuación en base al análisis estadístico realizado.

Sin embargo, es previsible que el precio actual se vea modificado al alza si se considera, en primer lugar, la necesidad de contemplar el propio horizonte temporal del plan, puesto que considerando la dinámica constructiva del país en la última década es previsible que el ámbito no se edifique inmediatamente; en segundo lugar, la distorsión actual que todavía tienen los precios de las viviendas a causa de los efectos de la reciente crisis inmobiliaria y económica; y, en último lugar, el más que previsible mayor valor de la oferta inmobiliaria que supondrán los usos previstos en el Sector Parc Central 3 respecto a los mismos usos actualmente existentes en el resto del municipio y su entorno,

¹ Los valores aquí reflejados se corresponden con los recogidos en el informe inicial de julio de 2021, validados por Nous Espais Torrent y aplicados, tanto a la Proposición Jurídico-Económica como al propio Programa de actuación integrada (y al Proyecto de reparcelación que se incorporaba), pero actualizando las cargas de

debido fundamentalmente a las calidades exigidas para las obras de urbanización, a la excelente localización del ámbito dentro del casco urbano, en particular, respecto al transporte público y, en general, a su mayor valor añadido respecto a los mismos usos disponibles en el municipio.

Teniendo en cuenta lo anterior, para la valoración del valor en venta se ha considerado, en primer lugar, que el uso predominante en la actuación será el residencial de vivienda plurifamiliar en bloque abierto, tanto en régimen de renta libre como en régimen de protección pública, quedando el uso terciario relegado a la planta baja de los inmuebles a edificar, según la distribución de usos establecida en la Homologación y el Plan Parcial del Sector "Parc Central 3". No se considerarán aparte las plazas de aparcamiento precisas para cumplir la normativa vigente, puesto que las mismas se han valorado ya incluidas en el precio de las propias viviendas plurifamiliares.

En los siguientes apartados se realiza el análisis estadístico para los diferentes usos. En resumen, los valores en venta resultantes son:

- Residencial plurifamiliar renta libre1.790,22 €/m² construido.
- Residencial plurifamiliar protección1.182,48 €/m² construido.
- Terciario compatible planta baja923,59 €/m² construido.

Tal y como se ha dicho anteriormente, a dichos valores se les podría aplicar un coeficiente corrector; no obstante, para adoptar una hipótesis conservadora se ha considerado un coeficiente unitario.

🕒 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, VIVIENDAS DE RENTA LIBRE. ANÁLISIS ESTADÍSTICO

En las proximidades del ámbito analizado se han localizado un total de 52 viviendas en venta de distintas dimensiones y características, en principio, productos similares a las nuevas promociones a realizar en la propia actuación. Estas viviendas pertenecen todas ellas a 4 promociones de obra nueva (recientemente terminadas o a punto de ser recepcionadas) situadas en las proximidades del ámbito, siendo las siguientes:

urbanización. En su caso, una vez aprobado el Programa de actuación integrada los valores aquí incorporados serán actualizados en la posterior redacción y tramitación del Proyecto de reparcelación

GRUPO DAYHE DEVELOPMENT & INVESTMENT		ESTUDIO DE MERCADO. VIVIENDAS PLURIFAMILIARES					
Nº	Dirección	Sup. (m ² c) Construida	Superficie Útil (m ² u)	Precio total (€)	Repercusión (€/m ² c)	Comentarios	
						Obra Nueva	Garaje/Trastero
1	Av. Olímpica, 44	81,00	58,00	151.000	1.864,20	Terminada	Sí (incluido en precio)
2	Av. Olímpica, 44	112,00	80,00	171.000	1.526,79	Terminada	Sí (incluido en precio)
3	Av. Olímpica, 44	135,00	96,00	226.000	1.674,07	Terminada	Sí (incluido en precio)
4	Av. Olímpica, 44	125,00	89,00	297.000	2.376,00	Terminada	Sí (incluido en precio)
5	C/ Múnich 72, 35	78,00	70,00	157.000	2.012,82	En ejecución	Sí (incluido en precio)
6	C/ Múnich 72, 35	108,00	94,00	175.500	1.625,00	En ejecución	Sí (incluido en precio)
7	C/ Múnich 72, 35	108,00	94,00	173.500	1.606,48	En ejecución	Sí (incluido en precio)
8	C/ Múnich 72, 35	103,00	89,00	174.500	1.694,17	En ejecución	Sí (incluido en precio)
9	C/ Múnich 72, 35	103,00	89,00	174.500	1.694,17	En ejecución	Sí (incluido en precio)
10	C/ Múnich 72, 35	108,00	94,00	175.500	1.625,00	En ejecución	Sí (incluido en precio)
11	C/ Múnich 72, 35	103,00	89,00	179.000	1.737,86	En ejecución	Sí (incluido en precio)
12	C/ Múnich 72, 35	103,00	89,00	180.500	1.752,43	En ejecución	Sí (incluido en precio)
13	C/ Múnich 72, 35	102,00	90,00	185.000	1.813,73	En ejecución	Sí (incluido en precio)
14	C/ Múnich 72, 35	102,00	90,00	203.500	1.995,10	En ejecución	Sí (incluido en precio)
15	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	116,00	87,00	197.000	1.698,28	En ejecución	Sí (incluido en precio)
16	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	104,00	77,00	150.000	1.442,31	En ejecución	Sí (incluido en precio)
17	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	116,00	89,00	153.000	1.318,97	En ejecución	Sí (incluido en precio)
18	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	117,00	88,00	155.000	1.324,79	En ejecución	Sí (incluido en precio)
19	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	125,00	94,00	179.000	1.432,00	En ejecución	Sí (incluido en precio)
20	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	125,00	95,00	182.000	1.456,00	En ejecución	Sí (incluido en precio)
21	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	116,00	87,00	190.000	1.637,93	En ejecución	Sí (incluido en precio)
22	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	115,00	88,00	191.000	1.660,87	En ejecución	Sí (incluido en precio)
23	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	116,00	87,00	194.000	1.672,41	En ejecución	Sí (incluido en precio)
24	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	116,00	88,00	195.000	1.681,03	En ejecución	Sí (incluido en precio)
25	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	116,00	88,00	195.000	1.681,03	En ejecución	Sí (incluido en precio)
26	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	116,00	88,00	197.000	1.698,28	En ejecución	Sí (incluido en precio)
27	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	116,00	88,00	199.000	1.715,52	En ejecución	Sí (incluido en precio)
28	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	116,00	87,00	199.000	1.715,52	En ejecución	Sí (incluido en precio)
29	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	116,00	88,00	199.000	1.715,52	En ejecución	Sí (incluido en precio)
30	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	116,00	88,00	200.000	1.724,14	En ejecución	Sí (incluido en precio)
31	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	127,00	96,00	202.000	1.590,55	En ejecución	Sí (incluido en precio)
32	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	120,00	89,00	204.000	1.700,00	En ejecución	Sí (incluido en precio)
33	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	127,00	96,00	209.000	1.645,67	En ejecución	Sí (incluido en precio)
34	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	119,00	89,00	211.000	1.773,11	En ejecución	Sí (incluido en precio)
35	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	142,00	105,00	215.000	1.514,08	En ejecución	Sí (incluido en precio)
36	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	119,00	89,00	216.000	1.815,13	En ejecución	Sí (incluido en precio)
37	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	142,00	105,00	218.000	1.535,21	En ejecución	Sí (incluido en precio)
38	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	96,00	70,00	260.000	2.708,33	En ejecución	Sí (incluido en precio)
39	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	133,00	96,00	263.000	1.977,44	En ejecución	Sí (incluido en precio)
40	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	133,00	96,00	268.000	2.015,04	En ejecución	Sí (incluido en precio)
41	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	111,00	83,00	273.000	2.459,46	En ejecución	Sí (incluido en precio)
42	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	138,00	102,00	278.000	2.014,49	En ejecución	Sí (incluido en precio)
43	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	155,00	116,00	294.000	1.896,77	En ejecución	Sí (incluido en precio)
44	Paseo Rosales-c/Virgen de la Soledad	155,00	116,00	299.000	1.929,03	En ejecución	Sí (incluido en precio)
45	C/La Plana esq. C/ Hist. Isidro Miquel	102,00		191.269	1.875,19	Terminada	Sí (incluido en precio)
46	C/La Plana esq. C/ Hist. Isidro Miquel	93,00		174.643	1.877,88	Terminada	Sí (incluido en precio)
47	C/La Plana esq. C/ Hist. Isidro Miquel	93,00		178.523	1.919,60	Terminada	Sí (incluido en precio)
48	C/La Plana esq. C/ Hist. Isidro Miquel	94,00		180.378	1.918,91	Terminada	Sí (incluido en precio)
49	C/La Plana esq. C/ Hist. Isidro Miquel	94,00		184.292	1.960,55	Terminada	Sí (incluido en precio)
50	C/La Plana esq. C/ Hist. Isidro Miquel	120,00		208.456	1.737,13	Terminada	Sí (incluido en precio)
51	C/La Plana esq. C/ Hist. Isidro Miquel	120,00		213.018	1.775,15	Terminada	Sí (incluido en precio)
52	C/La Plana esq. C/ Hist. Isidro Miquel	79,00		227.532	2.880,15	Terminada	Sí (incluido en precio)

Figura 8. Muestra de viviendas plurifamiliares en la zona empleada para el análisis estadístico.

Su resumen estadístico general es el siguiente:

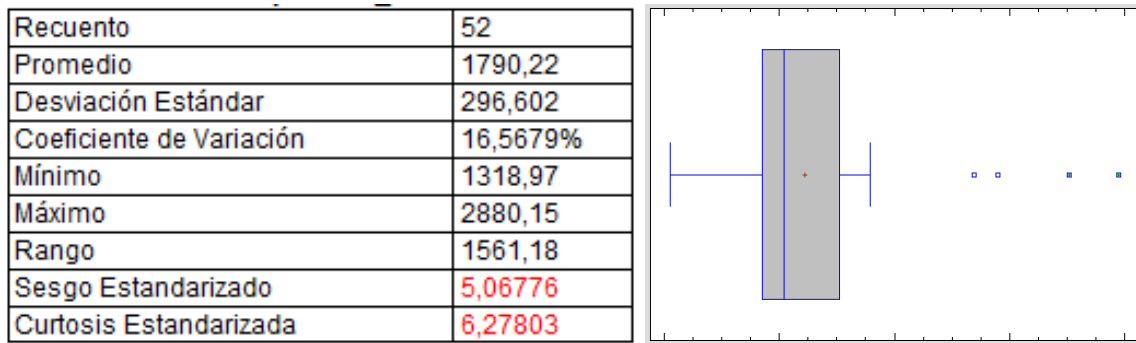


Figura 9. Resumen estadístico y gráfico de bigotes de la muestra de viviendas plurifamiliares en la zona.

(*) NOTA: La anterior tabla muestra los estadísticos de resumen para el valor en venta de viviendas plurifamiliares. Incluye medidas de tendencia central, medidas de variabilidad y medidas de forma. De particular interés aquí son el sesgo estandarizado y la curtosis estandarizada, que pueden utilizarse para determinar si la muestra proviene de una distribución normal. Valores de estos estadísticos fuera del rango de -2 a +2 indican desviaciones significativas de la normalidad, lo que tendería a invalidar cualquier prueba estadística con referencia a la desviación estándar. En este caso, el valor del sesgo estandarizado y de la curtosis estandarizada se encuentran fuera del rango esperado para datos provenientes una distribución normal.

La parte rectangular del gráfico de bigotes se extiende desde el cuartil inferior hasta el cuartil superior, cubriendo la mitad central de la muestra. La línea central dentro de la caja muestra la localización de la mediana de la muestra. Los bigotes o segmentos exteriores a la caja muestran, respectivamente, los valores mínimo y máximo de la muestra.

El gráfico siguiente de probabilidad muestra si los datos del estudio proceden de una distribución normal. Para ello, los puntos deben presentarse aproximadamente a lo largo de la línea recta, esta línea es la referencia presenta una pendiente que pasa por la mediana de la distribución dentro del rango intercuartílico estudiado. Es decir, al ajustarse los valores a la recta se puede afirmar que se trata de una distribución normal y, por lo tanto, estadísticamente significativa.

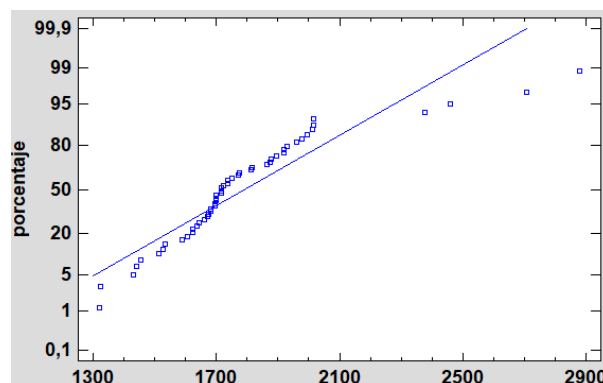


Figura 10. Distribución de precios de viviendas plurifamiliares en renta libre en la zona.

Del análisis estadístico se puede concluir que, con un 95% de confianza, la media real de la muestra realizada se encuentra entre 1707,64 €/m² y 1.872,79 €/m². El 95% del intervalo de confianza para la media: 1.790,22 +/- 82,5747 [1.707,64; 1.872,79].

RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR, VIVIENDAS DE PROTECCIÓN

Para el caso de las viviendas de protección, como valor de venta se adoptará el máximo legalmente establecido para la localidad de Torrent, según lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, así como sus modificaciones posteriores.

En este caso, considerando el módulo básico estatal de 758 €/m²útil, el coeficiente 2,08 para las viviendas ubicadas en la zona ATPMS B y una ratio útil - construido de 0,75, el valor en venta para las viviendas de protección finalmente adoptado es:

$$758 \text{ €/m}^2\text{u} * 2,08 * 0,75 \text{ m}^2\text{ú/m}^2\text{t} = 1.182,48 \text{ €/m}^2\text{t}$$

TERCIARIO COMPATIBLE EN PLANTA BAJA. ANÁLISIS ESTADÍSTICO

En el entorno del ámbito analizado se han localizado un total de 234 locales comerciales en venta de distintas dimensiones y características, en principio, productos asimilables a las nuevas promociones a realizar en la propia actuación. No obstante, en los anteriores existe una importante variedad de locales y posibles usos que, inicialmente, no serían completamente asimilables a los que se prevén en el ámbito de análisis, por lo que la muestra finalmente se va a limitar a aquellos 112 testigos que se han considerado más se pueden asemejar a los usos previstos en el ámbito. Son los siguientes:

Nº	Dirección	Sup. (m ² c) construida	Precio (€) total	Repercusión (€/m ² c)
1	Ramón y Cajal 22	240	160.000	666,67
3	Avenida el Vedat, 21	481	336.100	698,75
5	Músic Mariano Puig Yago, 57	98	77.000	785,71
8	Avenida el Vedat, 24	481	337.000	700,62
10	Camino Real	156	135.000	865,38
12	Zona Avenida Alta-Auditorio	210	315.000	1.500,00
13	Zona Avenida el Vedat	150	100.000	666,67
14	Zona Avenida Alta-Auditorio	95	120.000	1.263,16
15	Zona calle Valencia-La Ermita	600	670.000	1.116,67
16	Major, 37	152	179.500	1.180,92
18	Calle Gómez Ferrer s/n	28	22.000	785,71
19	Camp de Morvedre, 11	88	66.000	750,00
21	Zona Avenida Alta-Auditorio	51	45.000	882,35
22	Zona Avenida Alta-Auditorio	110	198.000	1.800,00
23	Zona Avenida Alta-Auditorio	75	55.000	733,33
26	Valencia, s/n	91	77.700	853,85
27	Azorín, 29	168	155.000	922,62
30	Sant Valerià, 20	220	270.000	1.227,27
33	Pare Méndez, 44	270	170.000	629,63
34	25 d'abril, 4	300	298.000	993,33
35	Almería s/n	54	36.900	683,33
37	Zona Parc Central-Hort de Trénor	304	290.000	953,95
38	Zona Avenida el Vedat	60	36.000	600,00
41	Cervantes, 7	220	215.000	977,27
42	Mare de Deu de la Pau, 9	92	85.000	923,91
47	Camino Real	140	140.000	1.000,00

ANEXO I: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

48	Sant Gregori	216	135.000	625,00
49	Camino Real	130	120.000	923,08
50	Sant Alfred, 8	55	59.000	1.072,73
53	Valencia, 14	60	55.000	916,67
54	Padre Vicente Cabanes, 10	130	150.000	1.153,85
56	Marquesat, 4	50	63.000	1.260,00
58	Virgen del Socorro, 4	75	49.000	653,33
60	Zaragoza, 18	128	80.000	625,00
61	Elena Tamarit, 6	144	95.000	659,72
62	Plaza Pedro Iturralde Ochoa, 3	74	80.000	1.081,08
63	Salvador, 6	125	95.000	760,00
65	Toledo, 62	89	89.000	1.000,00
68	Nicolás Andreu, 1	68	61.000	897,06
70	Camp de Morvedre, 11	81	66.000	814,81
73	Comare Pilar Martí, 15	218	175.000	802,75
74	Plaza San Gregorio, 2	378	230.000	608,47
75	Munic.72	129	135.450	1.050,00
76	Zona Casco Antiguo	170	164.900	970,00
77	Avenida el Vedat	466	343.000	736,05
79	de Marco	170	186.600	1.097,65
81	Plaza Maestro Giner, 33	186	160.000	860,22
84	la Costera, 6	168	135.000	803,57
85	Escriptor Jaume Roig, 3	94	95.000	1.010,64
86	Zona Avenida el Vedat	125	155.000	1.240,00
91	Zona Camino Real	1.267	1.300.000	1.026,05
93	Elena Tamarit	36	27.500	763,89
96	Olímpica, 44	282	468.000	1.659,57
98	Fernando Rodríguez Fornós	75	75.000	1.000,00
99	Camp de Morvedre, 11	89	66.000	741,57
103	Vicente Blasco Ibáñez, 26	86	60.000	697,67
107	Mare de Deu del Puig, 20	112	99.900	891,96
109	Santa Valeia, 15	196	219.990	1.122,40
113	Zona Parc Central-Hort de Trénor	560	469.200	837,86
115	Virgen del Puig	126	84.000	666,67
119	Historiador Isidro Miquel, 11	100	125.000	1.250,00
136	Zona calle Valencia-La Ermita	45	55.000	1.222,22
137	Zona Avenida Alta-Auditorio	129	196.000	1.519,38
138	Barcelona 92, 11	300	290.000	966,67
141	Zona Avenida el Vedat	37	27.500	743,24
144	Zona Avenida el Vedat	80	65.000	812,50
147	Sant Domènech	32	30.203	943,84
148	Zona Avenida el Vedat	184	125.000	679,35
150	Zona Avenida el Vedat	200	185.000	925,00
151	Ejército Español, 6	140	100.000	714,29
152	l'Alcalatén, 5	240	240.000	1.000,00
154	Aviador Franco, 7	50	30.000	600,00
157	Sant Valerià	269	270.000	1.003,72
158	Avenida el Vedat	339	336.100	991,45
159	plaza Corts Valencianes	481	336.100	698,75
160	Zona Avenida el Vedat	177	140.000	790,96
161	Zaragoza, 4	56	95.000	1.696,43
165	Avenida el Vedat	50	76.775	1.535,50
166	Zona Avenida el Vedat	50	76.775	1.535,50

167	Zona Avenida el Vedat	369	250.000	677,51
178	Zona Casco Antiguo	83	67.000	807,23
179	Azorín	193	150.000	777,20
180	Camino Real	45	42.000	933,33
181	Zona Parc Central-Hort de Trénor	235	170.000	723,40
182	Valencia	65	55.000	846,15
184	Zona Casco Antiguo	46	50.000	1.086,96
186	Zona Avenida el Vedat	300	180.000	600,00
187	Zona Mas de la Montañeta	331	205.000	619,34
190	Zona Parc Central-Hort de Trénor	146	112.800	772,60
191	Músic José M Merino, 128	88	58.000	659,09
194	Zona calle Valencia-La Ermita	200	145.000	725,00
198	Montgó, 7	90	69.000	766,67
202	Zona Avenida el Vedat	40	36.000	900,00
203	Zona Parc Central-Hort de Trénor	90	72.000	800,00
204	Zona Poble Nou	70	48.000	685,71
205	Mare de Déu de la Soledat, 9	27	29.000	1.074,07
209	Zona el Molí	100	100.000	1.000,00
210	Zona Avenida el Vedat	466	343.000	736,05
211	Zona Avenida el Vedat	100	65.000	650,00
212	Zaragoza, 18	78	50.000	641,03
213	Zona Avenida el Vedat	85	79.000	929,41
214	Zona Avenida el Vedat	130	90.000	692,31
215	Zona Avenida el Vedat	50	52.000	1.040,00
217	Garbí, 10	200	180.000	900,00
219	Zona Avenida Alta-Auditorio	50	76.775	1.535,50
222	Camino Real, 108	155	200.000	1.290,32
223	Francisco Tárrega, 5	230	260.000	1.130,43
226	Albocàsser, 18	30	29.500	983,33
228	Sant Gaietà, 27	40	28.000	700,00
230	Zona Parc Central-Hort de Trénor	450	395.000	877,78
231	Zona Avenida el Vedat	85	80.000	941,18
234	Zona Avenida el Vedat	107	120.000	1.121,50
				923,59

Figura 11. Muestra de locales terciarios en la zona.

Dada la dispersión de tipos de locales existentes, su estado, superficie, etc., no se considera preciso realizar un análisis estadístico de la muestra puesto que, en líneas generales, no sigue una distribución normal. En consecuencia, se adopta finalmente como valor de venta el valor promedio de los 112 locales finalmente considerados, es decir, 923,59 €/m²t.

VALOR EN VENTA VV POR USOS

En conclusión, el valor en venta considerado para los diferentes usos previstos en el ámbito es:

	Actual	Coef. corrector	Adoptado
Vivienda renta libre	1.790,22 €/m ² t	1,00	1.790,22 €/m ² t
Vivienda protección	1.182,48 €/m ² t	1,00	1.182,48 €/m ² t
Terciario compatible	923,59 €/m ² t	1,00	923,59 €/m ² t

Figura 12. Valor en venta Vv por usos adoptados para la actuación.

3.4.2. CÁLCULO DEL VALOR EN VENTA TOTAL VV

Para realizar el cálculo del valor del suelo se consideran los parámetros urbanísticos señalados en apartados anteriores. El techo total edificable es de 84.502,30 m²t de reciente medición, siendo el uso global dominante el Residencial, tipología plurifamiliar, con bajos comerciales. A continuación, se resumen las edificabilidades previstas en las 19 parcelas lucrativas previstas en el plan, distinguiendo entre viviendas plurifamiliares de renta libre, protección y terciario en bajos de edificios:

Vivienda renta libre	52.465,69	m ² t
Vivienda protección	24.564,96	m ² t
Terciario	7.471,63	m ² t

Figura 13. Resumen de la distribución de la edificabilidad total del Sector Parc Central 3 entre los diferentes usos (Fuente: Proyecto de reparcelación).

No se consideran los sótanos de las parcelas destinados a aparcamientos de vehículos y trasteros, en tanto que los precios de venta adoptados para las viviendas, tanto de protección como de renta libre, ya incluye dichos elementos.

Atendiendo a lo anterior, el valor en venta total Vv de la actuación es el siguiente:

	Edificabilidad total (m ² t)	Precio medio (€/m ² t)	Valor en venta Vv (€)
Vivienda renta libre	52.465,69	1.790,22	93.925.127,55
Vivienda protección	24.564,96	1.182,48	29.047.573,90
Terciario compatible	7.471,63	923,59	6.900.722,75
TOTAL VALOR EN VENTA Vv			129.873.424,20

Figura 14. Valor en venta total Vv de la actuación.

3.4.3. CÁLCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN VC

El valor de la construcción Vc será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Para fijar los costes de ejecución material de la obra se ha partido del Coste Unitario de Ejecución (CUE) del Instituto Valenciano de la Edificación, en el que se propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación residencial de nueva planta, a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello se emplea la definición del Módulo Básico de Edificación (MBE), que representa el coste de ejecución por m² construido de vivienda en una edificación realizada con unas condiciones y circunstancias convencionales de obra, o "Edificio de referencia", concepto empleado en la redacción de la Base de Datos de Construcción de la Comunitat Valenciana, que lo define a partir de la "Estadística de construcción de edificios" realizada por el Ministerio de Fomento y representa a la tipología más usual construida durante los últimos 10 años en la propia Comunitat Valenciana. Su

valor ponderado por 6 coeficientes determina el valor del Coste Unitario de Ejecución de una edificación, siendo Sc la superficie total construida:

$$CUE = PEM / Sc = MBE * Ct * Ch * Cu * Cv * Cs * Cc$$

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Julio 2021 MBE 07/2021 = 605 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 603,49 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input checked="" type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas<3</p> <p><input checked="" type="radio"/> 3 < nº de plantas<8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas>8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Si</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas>80</p> <p><input checked="" type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas>70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input checked="" type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial abierta con una altura de entre 3 y 8 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Figura 15. Coeficientes correctores del MBE para obtener el CUE (A partir del módulo web COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN DE EDIFICACIÓN del Instituto Valenciano de Edificación).

Los costes de ejecución material de la obra se verán incrementados por “los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble”. A continuación, se establece la relación de conceptos correspondientes a los gastos necesarios para la construcción, tenidos en cuenta para la determinación final del Valor de la construcción (Vc):

	Vivienda plurif. renta libre	Vivienda plurif. Protección	Terciario compatible
Ejecución material de las obras (CUE)	603,49 €	603,49 €	422,44 €
GG + BI (19% s/CUE)	114,66 €	114,66 €	80,26 €
Ejecución por contrata obras	718,15 €	718,15 €	502,71 €
Otros gastos construcción (10% s/CUE)	60,35 €	60,35 €	42,24 €
Valor de construcción Vc	778,50 €	778,50 €	544,95 €
	Edificabilidad total (m ² t)	Valor construc. Vc (€/m ² t)	Valor construc. Vc (€)
Vivienda plurifamiliar renta libre	52.465,69	778,50	40.844.649,84
Vivienda plurifamiliar protección	24.564,96	778,50	19.123.872,95
Terciario compatible	7.471,63	544,95	4.071.675,75
TOTAL VALOR CONTRUCCIÓN Vc			64.040.198,54

Figura 16. Valor de la construcción Vc por usos y valor total de la construcción.

*Nota. Para obtener el CUE de los locales comerciales en planta baja se ha aplicado el coeficiente 0,70, puesto que los locales se entregarán generalmente en bruto. Asimismo, el CUE adoptado es

igual en las viviendas de protección que en las de renta libre, puesto que las calidades constructivas se han considerado similares en ambos casos.

3.4.4. CÁLCULO DEL VALOR DEL SUELO VS

Con todo lo anterior, el valor del suelo se obtendrá a partir de los valores de repercusión de los usos considerados y de la edificabilidad correspondiente a cada uno de ellos, según la siguiente tabla:

$V_s = (V_v/k) - V_c$	Vivienda plurif. renta libre	Vivienda plurif. Protección	Terciario compatible
Vv Valor en venta	1.790,22 €	1.182,48 €	923,59 €
Vc Valor de la construcción	778,50 €	778,50 €	544,95 €
K Coeficiente gastos y beneficio	1,40	1,30	1,40
Valor del suelo Vs	500,23 €	131,10 €	114,76 €
	Edificabilidad total (m ² t)	Valor del suelo Vs (€/m ² t)	Valor del suelo Vs (€)
Vivienda plurifamiliar renta libre	52.465,69	500,23	26.244.726,98
Vivienda plurifamiliar protección	24.564,96	131,10	3.220.414,67
Terciario compatible	7.471,63	114,76	857.411,93
TOTAL VALOR DEL SUELO Vs			30.322.553,58

Figura 17. Valor de repercusión del suelo VR de los desarrollos previstos por el plan general.

Continuando con la valoración del suelo, por último y tal y como prevé el apartado 3 del artículo 22 RVLS, *“en caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión”*:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

A continuación, se procede a calcular el valor del suelo V_{So} , descontados los deberes y cargas todavía pendientes de cuantificar.

3.4.5. COSTES DE URBANIZACIÓN Y OTROS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES



CONSIDERACIONES GENERALES. CONCEPTOS INTEGRANTES

La cuantificación del coste de la obra de urbanización de la actuación, en cumplimiento del art. 111 LOTUP, ha de partir de la consideración de las cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador, tal y como dispone el art. 144 LOTUP.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 144.1 LOTUP, son cargas de urbanización, en la categoría de cargas fijas, que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador:

- Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del PAI enunciados en el artículo 110 LOTUP. No obstante, atendiendo al artículo 148 LOTUP:

1. Las redes de servicios (agua, gas, electricidad, telefonía, cable óptico y otras análogas), construidas por gestión del urbanizador y sufragadas por los propietarios, se cederán en los términos establecidos en la legislación sectorial aplicable, sin perjuicio del derecho a reintegrar de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos previstos en dicha legislación.
 2. La aportación de materiales y la ejecución de instalaciones, gratuita y a cargo o cuenta de una compañía suministradora, se deducirá proporcionalmente del valor de la prestación que le es exigible conforme al apartado anterior.
 3. En ningún caso se exigirán por cuenta o cargo de una actuación urbanística instalaciones de las redes de servicios que excedan sus necesidades propias.
- b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin indicado.
- c) Los gastos de gestión del urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el PAI, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
- 1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
 - 2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
 - 3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el PAI, a cuenta de empresas o profesionales independientes del urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
- d) El beneficio empresarial del urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 144.2 LOTUP, son cargas de urbanización, en la categoría de cargas variables, que todos los propietarios deben retribuir en común al urbanizador:

- a) El coste de indemnización a cuenta de construcciones, instalaciones, plantaciones y sembrados que, en ejecución del PAI se hayan de derribar, arrancar o destruir, o ceder a la administración; y las indemnizaciones por traslado o cese de actividades, resolución de arrendamientos y extinción de servidumbres prediales.
- b) Las indemnizaciones a propietarios por obras de urbanización que ya hayan sufragado y sean útiles a la actuación.
- c) Los gastos por realojo y retorno de ocupantes a los que estos tengan derecho conforme a la legislación vigente.
- d) En su caso, el importe del canon de urbanización devengado a favor de la administración o el reintegro que proceda a favor de otras actuaciones conforme al artículo 146 LOTUP.

⊗ G. ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

En la proposición jurídico-económica del Programa de actuación integrada se detallan todos los costes de urbanización, que se resumen en la siguiente tabla:

	Cargas de urbanización (€)		
1. Presupuesto licitación obras urbanización		12.864.323,58 €	12.864.323,58
2. Honorarios técnicos		424.031,69 €	424.031,69
3. Gastos totales urbanizador (7,5%)	7,50%	13.288.355,27 €	996.626,65
4. Beneficio del urbanizador (6%)	6,00%	14.284.981,92 €	857.098,92
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN			15.142.080,84

Figura 18. Estimación de los costes y cargas totales de urbanización.

Estas cargas serán financiadas directamente por el agente urbanizador y pagadas por las personas propietarias que se adhieran al programa, entregándose los suelos dotaciones públicos al organismo público oportuno sin coste alguno para éste, así como el correspondiente excedente de aprovechamiento. Asimismo, de las cargas urbanísticas a satisfacer por las personas propietarias se detraerán aquellos costes asumidos directamente por las empresas prestatarias de servicios urbanos, en el caso que éstas asuman parcialmente la financiación de sus respectivas partidas de las obras de urbanización.

⊗ TLR. TASA LIBRE DE RIESGO

La TRL es -0,383%, correspondiente al tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la Deuda Pública de plazo entre 2 y 6 años, para el mes de mayo de 2021.

⊗ PR. PRIMA DE RIESGO

La prima de riesgo se fijará en función de los usos y tipologías principales atribuidos por el plan para los diferentes desarrollos urbanísticos, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV del RVLS en función del tipo de inmueble, según se resume seguidamente

	PR parcial	% s/total	PR
Vivienda plurifamiliar renta libre	8,00%	62,09%	4,97%
Vivienda plurifamiliar protección	8,00%	29,07%	2,33%
Terciario compatible	12,00%	8,84%	1,06%
PRIMA DE RIESGO			8,35%

Figura 19. Prima de riesgo fijada para los diferentes usos y general.

3.4.6. VALOR DEL SUELO DESCONTADOS LOS DEBERES Y CARGAS PENDIENTES

El valor del suelo V_{so} , una vez descontados los deberes y cargas pendientes, será:

	Vso
Valor del suelo Vs	30.322.553,58 €
Cargas de urbanización G	15.142.080,84 €
Tasa libre de riesgo TRL	-0,383%
Prima de riesgo PR	8,354%
VALOR TOTAL DEL SUELO Vso	13.973.550,26 €

Figura 20. Valor de repercusión del suelo Vso, descontados los deberes y cargas pendientes.

Lo que equivale a una repercusión de (considerando el 90% del aprovechamiento lucrativo):

Repercusión Valor total del suelo / m²bruto	145,27 €/m²
Repercusión Valor total del suelo / m²techo	183,74 €/m²t
Repercusión Valor total del suelo / u.a.	67,13 €/uda

3.4.7. VALOR INICIAL DEL SUELO EN SU SITUACIÓN ACTUAL

El valor anterior residual del suelo hay que compararlo con el valor inicial en su actual situación rural. Para ello, como aproximación apta para el presente estudio se ha empleado el valor agrícola en la vecina localidad de Picanya, estimada según el portal tasagronomos.com en su Información agraria (unidad mínima cultivo, rendimientos PAC y comarcas). Para el año 2021 es de 3,2421 €/m², según se deduce de la tabla obtenida de este lugar:

Considerando la superficie total del sector de unas 9,70 Ha, el valor inicial del suelo resulta ser:

$$9,70 \text{ Ha} * 32.421 \text{ €/Ha} = 314.483,70 \text{ €}$$

Es decir, muy inferior al valor residual del suelo Vso, una vez descontados los deberes y cargas, en caso de llevarse a cabo el desarrollo urbanístico previsto.

En línea con lo anterior, la Encuesta de precios de la tierra de 2019 del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, último año publicado, cifra el valor medio de los cultivos herbáceos en la Comunitat Valenciana en 3,1594 €/m² (cuadro 9). Esta misma encuesta, en su desglose de datos por

tipo de cultivo referido a cultivos de regadío, muestra unos valores algo superiores para los frutales cítricos, en este caso cercanos ya a 4 €/m² (cuadro 11).

Las parcelas sobre las que se proponen los crecimientos son inmediatas al casco urbano consolidado, por lo que su precio de mercado podría reflejar un aumento provocado por la razonable expectativa de poder entrar en el proceso de urbanización.

Por último, los parámetros empleados en los cálculos de este informe parten de datos estadísticos y la posibilidad de variaciones en el momento de su concreción sobre los terrenos estudiados puede producir resultados muy distintos de los obtenidos.

3.4.8. VIABILIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN

En resumen, de los resultados del estudio de viabilidad se deduce un amplio margen de beneficios capaz de asumir las diferencias, inherentes al método de cálculo, entre la realidad particular del ámbito valorado en el mercado libre de bienes inmobiliarios y los parámetros estadísticos empleados, tales como el posible mayor coste del suelo agrario, las indemnizaciones u otras circunstancias sobrevenidas durante las obras de urbanización o edificación.

En todo caso, a la vista tanto de la repercusión de las cargas de urbanización como del valor del suelo bruto aportado, hay que concluir que la ejecución y promoción de los crecimientos urbanísticos asociados al Sector Parc Central-3 de Torrent resultan viables económicamente.

4. **HORIZONTE TEMPORAL DEL PLAN**

La Homologación y el Plan Parcial del Sector Parc Central 3 de Torrent establecen preliminarmente los plazos previstos para el desarrollo completo de la actuación y, en su caso, las diferentes fases de desarrollo, remitiéndose aquí a lo allí establecido.

Al respecto, la viabilidad económica del plan analizada en el apartado anterior sería también necesario estudiarla según un previsible escenario temporal de desarrollo. Sin embargo, prever una distribución temporal no es segura por la cambiante situación socioeconómica, en particular, en las últimas 2 décadas, primero con la crisis financiera e inmobiliaria de los años 2007-2012 y ahora con la reciente crisis sanitaria de 2020. Los tiempos previsibles de implantación de la actuación urbanística son en esta fase imposibles de fijar (o, al menos, prever con precisión) por las múltiples, y en muchos casos impredecibles, variables de las que depende. Por ello, el análisis de viabilidad económica del Sector Parc Central 3 de Torrent se va a realizar sin tener en cuenta la variable temporal, estudiando únicamente el caso de su desarrollo total final.

5. **EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS**

5.1. **IMPLANTACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Tal y como se recoge en el Informe de Sostenibilidad Económica (en adelante ISE) que, como en el caso del presente Informe de Viabilidad Económica, forma parte de la documentación de la

proposición jurídico económica del programa de actuación integrada del Sector Parc Central 3 de Torrent, respecto al impacto económico para la Hacienda Local causado por la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico previsto por el plan, debe señalarse que dicho programa prevé la financiación privada íntegra de las Cargas de Urbanización, incluyendo éstas todos los gastos necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanos del ámbito, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes. De esta manera, la programación garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente y su completa financiación por los propietarios privados.

Por tanto, resulta innecesario analizar el impacto del coste de implantación de infraestructuras, pues **su financiación está garantizada con las técnicas de programación y gestión urbanística**

5.2. MANTENIMIENTO DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Asimismo, el citado ISE realiza una estimación de ingresos y proyección de gastos, obteniendo finalmente el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el presupuesto municipal de la localidad, tras el total desarrollo de la urbanización y edificación del plan. A continuación, se resume el análisis de estimación de ingresos y proyección de gastos realizado:

Concepto	€	
IBI	389.056,46 €	Anual
IIVTNU	108.539,13 €	Anual
ICIO	1.694.687,76 €	Puntual
IVTM	180.022,18 €	Anual
Transferencias corrientes	478.737,05 €	Anual
Tasas y otros ingresos	105.598,09 €	Anual
TOTAL Ingresos		2.956.640,66 €

Figura 21. Tabla de estimación de los ingresos generados por el desarrollo previsto (Fuente: ISE).

Del resultado anterior se han de detraer los ingresos de carácter puntual respecto a los de carácter periódico, como son los ingresos por el ICIO y el excedente de aprovechamiento, no considerado en el presente informe. Según esto, los ingresos corrientes anuales del Ayuntamiento de Torrent con el total desarrollo y edificación del Sector Parc Central 3 son:

Concepto	€	
IBI	389.056,46 €	Anual
IIVTNU	108.539,13 €	Anual
IVTM	180.022,18 €	Anual
Transferencias corrientes	478.737,05 €	Anual
Tasas y otros ingresos	105.598,09 €	Anual
TOTAL Ingresos		1.261.952,91 €

Figura 22. Tabla de estimación de los ingresos anuales de Torrent (Fuente: ISE).

Como se puede observar, comparando la cifra anterior con la proyección del gasto corriente de la localidad, **el saldo presupuestario anual del desarrollo completo del ámbito resulta inicialmente positivo, con un superávit de 13.437,63 €/año**. Este excedente permite, junto con los ingresos

puntuales derivados del Sector Parc Central 3 (Impuesto de construcciones, instalaciones y obras y el excedente de aprovechamiento) realizar las inversiones necesarias en equipamientos que tuviera que realizar el ayuntamiento para dotar de nuevos servicios a la población o renovar los existentes.

Concepto	€	
IBI	389.056,46 €	Anual
IIVTNU	108.539,13 €	Anual
IVTM	180.022,18 €	Anual
Transferencias corrientes	478.737,05 €	Anual
Tasas y otros ingresos	105.598,09 €	Anual
TOTAL Ingresos		1.261.952,91 €
Gastos Corrientes	1.184.459,12 €	
Inversiones en Reales	64.056,16 €	
Total de Gastos		1.248.515,27 €
DIFERENCIA	13.437,63 €	

Figura 23. Tabla de estimación de la diferencia entre los ingresos y los gastos anuales con el desarrollo total del Sector Parc Central 3 de Torrent (Fuente: ISE).

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos, junto con los ingresos patrimoniales que pudiera obtener el ayuntamiento por la enajenación o producción inmobiliaria del aprovechamiento urbanístico municipal (10% del aprovechamiento total en suelo urbanizable), permite abordar solventemente las inversiones en otros nuevos equipamientos que tuviera que realizar el ayuntamiento para prestar nuevos servicios a la mayor población.

Se constata, en definitiva, que el crecimiento de la ciudad previsto por el Sector Parc Central 3 es sostenible económicamente, pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación de los nuevos espacios urbanos.

Por el equipo redactor:

Alfredo Ferrer Esbert

Licenciado en Administración y Dirección de Empresas