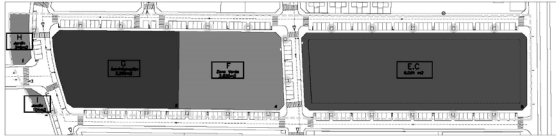
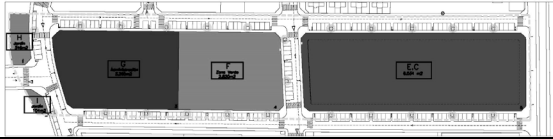


***DOCUMENTO DE MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA PARA EL
ESTABLECIMIENTO DE SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADA DE
COMPENSACIÓN EN LA UA-C02 CHIPAS.***

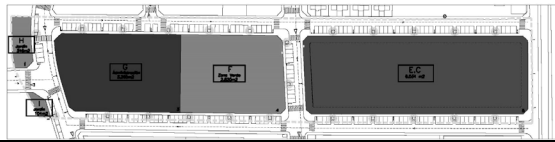


UNIDAD DE ACTUACIÓN UA_G02 CHIPAS



ÍNDICE

1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO
2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
3. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO
4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA RELATIVA
 - 4.1. CONDICIONES DE VIABILIDAD ECONÓMICA
 - 4.2. METODOLOGÍA APLICABLE.
 - 4.3. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO ESTÁTICO.
 - 4.3.1. Los Ingresos de la Actuación.
 - 4.3.1.1. La Edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico.
 - 4.3.1.2. El Valor de Repercusión del Aprovechamiento.
 - 4.3.2. Los Costes de Producción.
 - 4.3.3. Análisis de la Viabilidad Económica
 - 4.4. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO DINAMICO.
5. CONCLUSIÓN



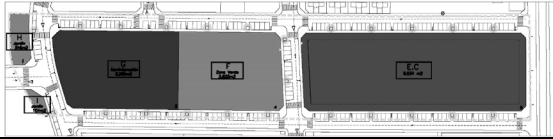
1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO

El presente documento técnico tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica que se redacta por L. Janet Mesa Marrero, arquitecto-urbanista por encargo de Simón Rueda Inmobiliaria, S.L con el objeto de exponer la Viabilidad Económica de la Unidad de actuación UA-C02 CHIPAS.

En las actuaciones de iniciativa privada, se exigirá conforme al artículo 66.d)1)E del DECRETO 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, hay que presentar una memoria de viabilidad económica de la actuación urbanística a desarrollar y las garantías que se ofrecen para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de cualquier otra índole que se derivan del planeamiento y de la iniciativa presentada, con especial dedicación a la justificación del necesario equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación.

El motivo principal por el que surge la necesidad de dicho documento nace –de acuerdo con la exposición de motivos de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, y del propio Real Decreto- como consecuencia del principio del desarrollo sostenible, es decir con el objeto de evitar la ineficiencia económica por los elevados costes que implique la implantación y mantenimiento de las infraestructuras que generan las actuaciones urbanas, o por el aumento en la prestación de los servicios, así como para la adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de los misma para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

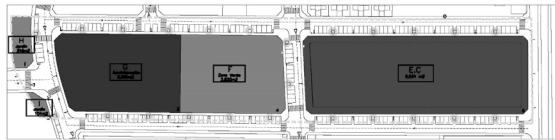
No obstante, dicha valoración no pretende ser exacta, tratándose de estimaciones que adquieren significado como conjunto agregado y hacen posible una aproximación a la viabilidad financiera de la propuesta que finalmente se desarrolle, con un margen de error razonable.



2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El Informe de Viabilidad Económica se realiza en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Candelaria, para la redacción de la Memoria de Gestión incluida en el Documento de iniciativa de ejecución privada de previsto en el PGOU vigente y se tenga por promovida la determinación del sistema de Compensación el ámbito de suelo urbano UNIDAD DE ACTUACIÓN CO2 CHIPAS.

Las determinaciones urbanísticas de la Unidad de actuación son las siguientes:



DATOS GENERALES

Localización: C/ Pasacola, Costa de Candelaria
 Estructura de la Propiedad: Unas 6 Parcelas Catastrales
 Estado Actual (Recursos Naturales): Suelo integrado en trama urbana sin recursos naturales de interés
 Situación Urbanística Vigente (NNS 87): Suelo Urbano
 Delimitación PIOT: Area Urbana

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas): Edificación Cerrada con Jardín Delantero C(J)-3
 Uso Principal: **TRLOTENC** Residencial (P)
 Superficie Sector: 17944 m² 17944 m²
 Edificabilidad Sector: 0,783 m²/m² 0,783 m²/m²
 Edificabilidad Total: 14043 m² 14043 m²
 Edificabilidad Residencial (90%): 12639 m² 14043 m²
 Zona Verde (20 m²/100 m²): 2809 m² 3242 m²
 Dotación Pública (10 m²/100 m²): 1404 m² 3134 m²
 Equipamiento Privado (10 m²/100 m²): 1404 m² 0 m²
 Viario: 5534 m²
 Total Cesiones (Dotación + Zona Verde): 5617 m² 6376 m²
 Total Cesiones + Viario: 11910 m²
 Aprovechamiento Medio (10% ET): 1404 1404

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	5	C(J)	3	6034		14043	126	404
Total				6034		14043	126	404

Dotación Pública	Nº Parcela	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total
	3	3	3134	1,50	4701
Total			3134		4701

Zona Verde	Nº Parcela	Superficie
	1	363
	2	130
	4	2749
Total		3242

* En Edificación Cerrada la vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m².

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORAS

- Los retranqueos de las parcelas serán de 4 metros.
- Urbanización de la zona verde según criterio municipal.
- Canalización del cauce público con concesión del CIAT.
- Arbolado de porte en aceras.
- No se localiza Vivienda de Protección por el exceso de cesiones.

COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

- Urbanización completa del viario y redes.
- Urbanización de las zonas verdes.
- La Urbanización de la calle superior será compartida al 50% con los propietarios de las manzanas colindantes.
- Acometidas infraestructurales.

DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Sistema de Ejecución: Privado por Compensación (Indicativo)
 Instrumentos de Desarrollo: Convenio Urbanístico, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Equidistribución

PLAZOS

Convenio Urbanístico/Iniciativa para establecimiento del concreto Sistema: 0-2
 Proyecto de Urbanización: 0-2
 Proyecto de Equidistribución: 0-2
 Ejecución de la Urbanización: 0-4
 Ejecución de la Edificación: 0-6

Plan General de Ordenación de Candelaria

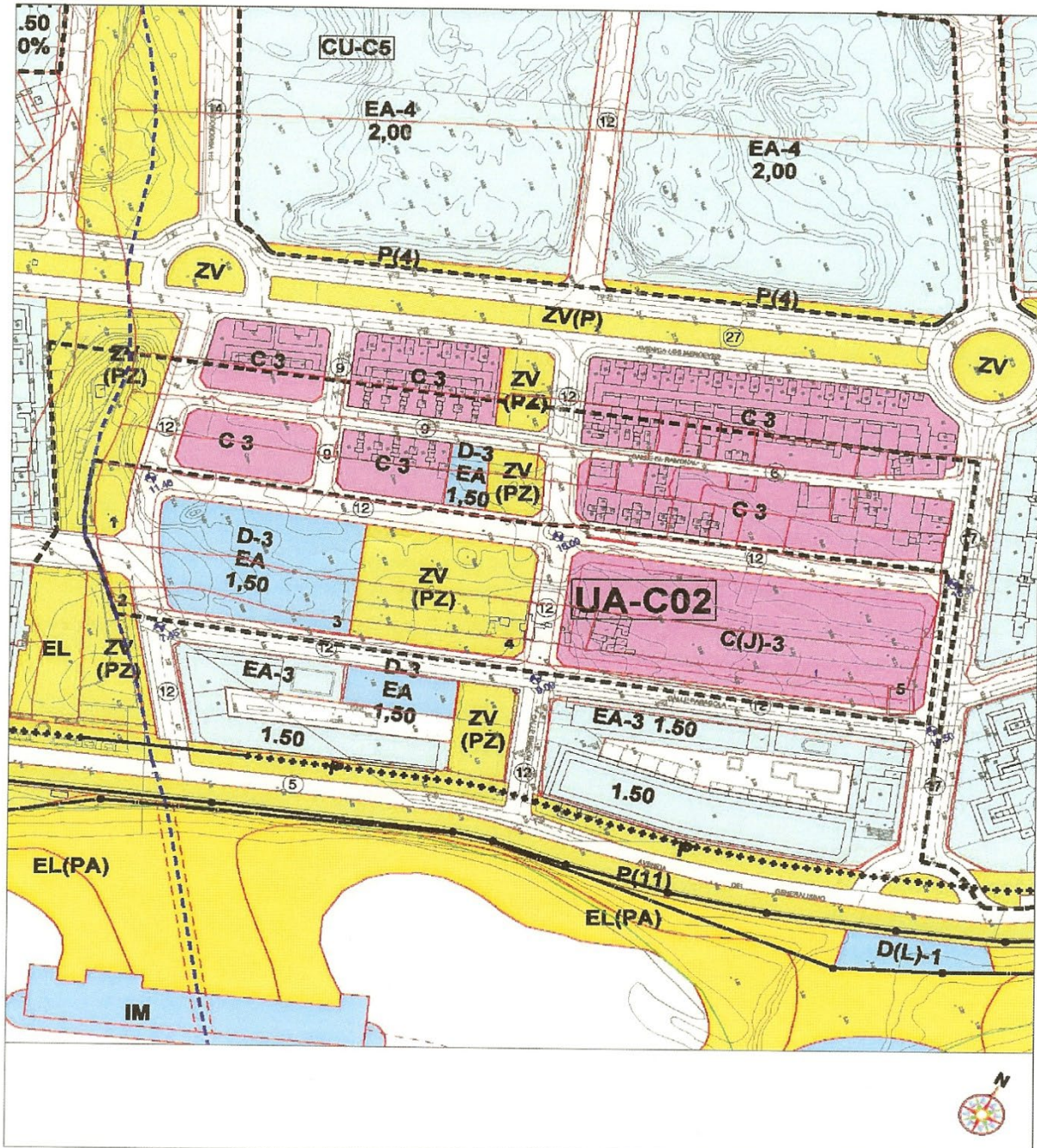
Documento de Aprobación Definitiva, Texto Refundido

UNIDADES DE ACTUACIÓN (Suelo Urbano No Consolidado)
UA-C02 Chipás

Noviembre 2006



PLANO ORDENACIÓN DETALLADA



Dicha Unidad de Actuación se encuentra situada en la zona denominada como el Ramonal, entre la primera y segunda paralela a la Avenida marítima de Candelaria.

La superficie del ÁMBITO, según el Plan General, tiene una extensión de DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (17.944 m²), pero en reciente medición real sobre el terreno, y respetando en todo momento los límites establecidos de la Unidad de Actuación en el PGO, que son los que se definen a continuación; al Norte bordillo de la calle de Guaja; al Este bordillo de la calle Pasacola; al Sur, cauce del barranco y al Oeste bordillo de la calle Chacorche.

Esta última tiene una superficie de **DIECIOCHO MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (18.799 m²)**.

De conformidad con el artículo 18.7 del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, que expone.

“(..). Los instrumentos de gestión que desarrollen la unidad de actuación podrán realizar reajustes puntuales que no supongan una variación mayor del 5% de la superficie del ámbito delimitado por el planeamiento, sin que ello se considere modificación del mismo, cuando se deriven de una medición más precisa de las fincas incluidas en el ámbito, o se justifiquen por nuevos datos sobre la estructura de la propiedad o bien por exigencia de la definición o modificación del trazado y características del sistema viario general o local. En este caso, al suelo excluido se le asignará la clasificación, categorización, calificación y aprovechamiento urbanístico medio, que ostente el suelo colindante en el que se integra, en el supuesto de que este ostentara la clasificación de urbano o urbanizable. Si el suelo colindante al que se integra la parte excluida fuera rústico, tendrá el régimen jurídico de esta clase y categoría de suelo, salvo que el suelo excluido cuente con los servicios urbanísticos propios del suelo urbano..(..)”

Y al artículo 2.1.2 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanístico de Candelaria, concretamente en su Normativa Pormenorizada.

“4. Para el desarrollo de las Unidades de Actuación se seguirán los siguientes criterios:

Las Unidades detalladas desde el propio Plan General mantendrán su ordenación, pudiéndose hacer ajustes de ámbito razonadas, por cuestiones de facilidad de gestión, protección de recursos naturales o culturales, etc., pudiendo variar la superficie hasta un 5% del total.”

Tales reajustes solo podrán ejecutarse según lo expuesto en el artículo 18.8 del mismo decreto, *“cuando con ello se facilite la gestión urbanística, no se altere la clasificación del suelo ni se desvirtúe la ordenación prevista y el resultado no perjudique sustancialmente a los propietarios afectados. Tales condicionantes deberán justificarse suficientemente en el instrumento de gestión que contenga los citados reajustes, que surtirán efecto con la aprobación del mismo.”*

Los reajustes que se realizan en esta Unidad de Actuación consisten únicamente en el aumento que se produce en la medición real del ámbito, respetando en todo momento los límites establecidos de la

Unidad de Actuación en el PGO. Por lo que no se altera la clasificación del suelo no se perjudica sustancialmente a los propietarios y facilita la gestión del mismo, ya que se está utilizando la realidad morfológica del ámbito.

3. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO

Las iniciativas para el establecimiento del concreto sistema de ejecución privada tienen la obligación de formular una Memoria de Viabilidad Económica que analice la situación jurídico-económica resultante de la propuesta en los términos establecidos el artículo 215 c) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias. Y en el artículo 66 del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*. Con el siguiente tenor:

E. Viabilidad económica de la actuación urbanística a desarrollar y las garantías que se ofrecen para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de cualquier otra índole que se derivan del planeamiento y de la iniciativa presentada, con especial dedicación a la justificación del necesario equilibrio entre los beneficios y cargas de la actuación.

En consecuencia, procede realizar la Memoria de Viabilidad Económica aplicada a la Unidad de Actuación, con la finalidad de expresar la eventual viabilidad económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

4. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA RELATIVA

4.1. CONDICIONES DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Condición de viabilidad en Suelos Urbanos consiste en que el beneficio será positivo si el proceso de transformación de los terrenos genera unas plusvalías que incrementan el valor del suelo aportado.

Es decir, el beneficio de la Actuación Urbanizadora es positivo si el proceso de producción de solares añade valor al suelo inicialmente aportado (suelo rústico), o lo que es lo mismo, si el valor residual de los terrenos urbanizados es superior al valor inicial de los mismos.

Para ello, se partirá de la determinación de los Costes y de los Ingresos derivados de la actuación, basándose los primeros en una valoración económica actualizada y agregada de las cargas de urbanización, y con respecto a los segundos, los identificados en un Estudio de Mercado actualizado realizado para el uso residencial plurifamiliar, uso característico que define el Sector.

Por tanto, la actuación urbanística sobre suelo urbanizable será viable económicamente si se cumple la siguiente condición:

Valor residual del suelo urbano > Valor inicial del suelo

Variables económicas de las Actuaciones Urbanísticas

Las variables económicas determinantes para la viabilidad económica de una actuación son:

- Ingresos previsibles por la venta resultantes de la actuación.
- Costes de producción

Su cuantificación, en cada caso concreto, nos permitirá calcular el beneficio, según la fórmula:

$$\text{Ingresos venta} - \text{costes} = \text{Beneficio}$$

Siendo viable la actuación si el Beneficio es positivo.

La estimación de los ingresos por la venta resultantes de la actuación urbanística se realiza por metodología residual, a partir de la información del mercado inmobiliario de los productos finales

En cuanto a los costes, identificaremos dos tipos de coste:

- Coste de producción: es el conjunto de gastos que se deben asumir para transformar unos terrenos de uso rústico en solares edificables (importe de las obras de urbanización, honorarios técnicos,...). Son lo que denominaremos Cargas de Urbanización.
- Coste de las materias primas: es el suelo necesario para realizar la actuación, siendo su valor el correspondiente al de terreno rústico (valor inicial).

$$\text{Ingresos Venta} - \text{Cargas} - \text{Valor inicial suelo rústico} = \text{Beneficio}$$

Debiendo ser el Beneficio > 0.

Considerando que el beneficio o plusvalía urbanística es la diferencia entre el valor residual y el inicial de los terrenos:

Valor residual suelo – Valor inicial de suelo = Beneficio

Entonces:

Ingresos Venta – Cargas de Gestion = Valor residual del suelo

Debiendo cumplirse siempre que el valor residual del suelo sea superior al valor inicial sea superior al valor inicial de los mismos.

No obstante, para realizar correctamente el análisis de viabilidad se debe tener en cuenta la participación de la Administración actuante en el reparto de cargas y beneficios de la Actuación Urbanística, puesto que la Administración actuante, es titular, por prescripción legal, del 10% del aprovechamiento en Suelo Urbanizable

Así pues, teniendo en cuenta la participación de la Administración y que los titulares del suelo tienen derecho al 90% del aprovechamiento en suelo urbanizable

Valor residual del suelo aportado = 90% Valor residual del suelo > Valor inicial del suelo

4.2. METODOLOGÍA APLICABLE

Para determinar la Viabilidad Económica procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

Método estático

Para determinar la cuantía mínima de beneficio que deberá ser equiparable a la exigible en el mercado para las actividades inmobiliarias, existen referencias cuantitativas en la normativa catastral e hipotecaria, que permiten estimar el importe del beneficio en la actividad inmobiliaria.

De una parte, la normativa catastral (Norma 16 del R.D. 1020/1993) establece que la formación del precio de un producto inmobiliario resulta de incrementar un 40% el conjunto de costes y componentes para su producción:

$$V_{\text{venta prod. Inm.}} = 1,40 \times (V_{\text{suelo}} + V_{\text{construcción}})$$

El factor multiplicador 1,40 representa la totalidad de gastos generales, financieros y demás componentes derivados de la administración empresarial, incluido el beneficio de la promoción inmobiliaria. Este porcentaje representa una referencia válida para su aplicación a los análisis de viabilidad económica de actuaciones realizados a través de la metodología estática.

De acuerdo a ello, podría aducirse que una actuación es viable económicamente si el valor residual del suelo aportado es, al menos, un 40% superior al valor inicial de los mismos:

Valor residual suelo final \geq 1,4 Valor inicial del suelo**4.3. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO ESTÁTICO****4.3.1. Valor inicial del Suelo (valor del suelo rústico)**

Para la obtención del valor de venta del m² de suelo rústico, ponderado de la zona, se ha realizado un estudio de mercado de la misma, tomando las muestras en la zona, teniendo en cuenta el área objeto de estudio.

VALOR DE VENTA SUELO RÚSTICO PONDERADO s/ESTUDIO DE MERCADO: 2,76 €/m²s

MUESTRA	SUPERFICIE (m ²)	CLASIDIFICACION	VALOR DE VENTA (€/m ²)	VALOR HOMOGENEO (%)	VALOR PONDERADO (€/m ²)
Solar 1	78.000	Urbanizable	47,91	0,70	33,54
Solar 2	249.000	Urbanizable	69,67	0,65	45,28
Solar 3	165.000	Rustico	6,92	1,20	8,30
Solar 4	250.000	Rustico	172,41	0,45	77,58
Solar 5	95.000	Urbanizable	45,85	0,80	36,68
Solar 6	249.000	Rustico	92,87	0,75	69,65
VALOR PONDERADO					45,17

* Muestras.

Muestra 1

Terrenos en Candelaria

6 de 98 terrenos



9 fotos

Terreno en venta en camino Lomo El Pajaro s/n

Barranco Hondo, Candelaria [Ver mapa](#)

78.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.628 m² | Urbanizable

[Guardar favorito](#)

[Descartar](#)

[Compartir](#)

Muestra 2

Terrenos en Candelaria

7 de 98 terrenos



14 fotos

Terreno en venta en calle Romano

Barranco Hondo, Candelaria [Ver mapa](#)

249.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

3 m² | Urbanizable

Muestra 3

Terrenos en Candelaria

10 de 98 terrenos



12 fotos 2 vídeos

Terreno en venta en calle Vence s/n

Cuevecitas-Malpais, Candelaria [Ver mapa](#)

165.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

23.852 m² | No urbanizable

Muestra 4



13 fotos

Terreno en venta en calle el Tagoro

Araya, Candelaria [Ver mapa](#)

250.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.450 m²

Muestra 5

[Terrenos en Candelaria](#)

35 de 98 terrenos



21 fotos

Terreno en venta en el tagoroAraya, Candelaria [Ver mapa](#)**95.000 €**[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)2.072 m² | Urbanizable**Muestra 6****Terreno rústico en Venta**

Candelaria • de romanos

€ 249.000**Descripción**

Finca Urbanizable para promoción en Barranco Hondo (Candelaria). De 3.574 m² de suelo bruto, contamos con una superficie aprovechable neta de 2.681 m². Urbano en ciudad jardín, 2 plantas o colonia, nos encontramos un entorno en equilibrio entre el mundo rural y residencial, completamente rodeado de todos los equipamientos necesarios; CENTRO DE SALUD, Colegios, Instalaciones deportivas, todo ello en un radio de 200 m.. A escasos 6 minutos de la autopista TF-1, 14 minutos del centro de Santa Cruz, y a una altitud máxima de de 375 m sobre el nivel del mar, obtenemos una climatología muy benévola, Ambiente limpio y más bien seco, pero no excesivamente caluroso, por la suave brisa que nos llega desde los Alisios gracias a la cercanía a la costa y la orientación a la que se encuentra la parcela. Los gastos e impuesto de la compraventa no están incluidos en el precio. REFERENCIA: ACS595OG

Los valores de las muestras se han homogeneizado (y redondeado) por aplicación de unos coeficientes de ponderación para corregir las desviaciones existentes entre ellas.

Igualmente se han considerado diferentes pesos que priman la mayor similitud de alguna de las muestras.

Dicho valor lo corregiremos, de acuerdo con el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011), estando el coeficiente de ponderación por localización y por clasificación entre los valores de 0 y 2.

De forma que este incremento del valor del suelo rústico, posiblemente más ajustado a la realidad, redundará en un mayor del valor inicial del suelo aportado, por lo que, en todo caso, opera en contra de la condición de la viabilidad económica de las actuaciones.

En nuestro caso, y para realizar el informe, atendiendo a la localización de los suelos en cuestión y por prudencia valorativa, tomaremos los siguientes valores:

- En suelo urbanizable: 1,20

De forma que este incremento del valor del suelo rústico, posiblemente más ajustado a la realidad, redundará en un mayor del valor inicial del suelo aportado, por lo que en todo caso, opera en contra de la condición de la viabilidad económica de las actuaciones.

Así pues, el presente informe de viabilidad considerará el siguiente valor de suelo rústico:

- **Suelo rustico: 54,20 €/m2s**

4.3.2. Los Ingresos de la Actuación.

Procede, ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la Actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los Costes de Producción y retribuir a la propiedad del suelo.

Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como su Valor de Repercusión.

La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- (i) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Objetivo.
- (ii) El Estudio de Mercado realizado para la obtención del Valor de Repercusión del Suelo, únicamente analiza muestras de Uso Residencial en Bloque.
- (iii) Se utilizan las metodologías de Comparación y la Residual Estática para la obtención del Valor de Repercusión del suelo.

4.3.2.1. La Edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico.

De acuerdo con la ficha del PGO, la edificabilidad y los usos del ámbito son los expresados en el siguiente cuadro

Tipología	Edificación cerrada
Número de plantas	3
Superficie de parcela residencial	6.034 m ²
Edificabilidad neta	0,783 m ² /m ²
Edificabilidad total	14.043 m ² /m ²
Aprovechamiento medio (10%)	1.404 m ²

Como se ha indicado, los ingresos se determinarán a partir del Aprovechamiento total: 12.639 m²/ m².

4.3.2.2. El Valor de Repercusión del Aprovechamiento

Teniendo en cuenta que el uso mayoritario del ámbito objeto de análisis es el Residencial Plurifamiliar, se ha cogido como datos para este estudio el informe de Valoración del suelo realizado por Alfonso Silvan Lago arquitecto técnico – Colegiado 961, para el proyecto de reparcelación de la iniciativa.

El Cuadro-Resumen del Estudio de Mercado se expone a continuación:

Característ. (*)	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4	Comp.5	Comp.6	Valorado
Fecha	Año 2020	Año 2020	Año 2020	Año 2020	Año 2020	Año 2020	Año 2020
Transacción	Oferta Venta	Oferta Venta	Oferta Venta	Oferta Venta	Oferta Venta	Oferta Venta	
Fuente	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Promotor	
Calidad Zona	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Buena
Ubic. En Zona	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular	Favorable
Antigüedad	14	14	46	16	22	Nuevo	Nuevo
Calidad Edif.	Media	Media	Media	Media	Media	Media Alta	Medio Alta
Planta	Baja	1	3	2	Baja	2	2
Ascensor	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Piscina	No	No	No	Si	Si	No	No
Acabado Int.	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio	Medio Alto	Medio Alto
Conservac.Int.	Normal	Buena	Normal	Buena	Buena	A estrenar	A estrenar
Nº de niveles	1	1	1	1	1	1	1
Dorm/Baño	2D+1B	2D+1B	2D+1B	1D+1B	1D+1B	2D+1B	2D+1B
Vistas	Malas	Normales	Normales	Normales	Normales	Buenas	Normales
Importe Total	146.500,00 €	146.750,00 €	159.000,00 €	160.000,00 €	159.000,00 €	200.000,00 €	
% Desc.	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	5,00%	
Anejos	1G	1G	1G	No	No	1G+1T	
Suplementos	7.000,00	7.000,00	7.000,00	0,00	0,00	11.000,00	
SC (m2)	79,00	66,00	65,00	75,00	74,00	77,00	100,00
Precio (€/m2)	1.580,38	1.895,08	2.093,85	1.920,00	1.933,78	2.324,68	

Homogeneización	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4	Comp.5	Comp.6
Localización	1,35	1,30	1,00	1,22	1,00	1,00
Ubicación en Edif.	1,30	1,02	0,98	1,00	1,05	0,92
Calidad Constr.	1,15	1,15	1,20	1,16	1,18	1,00
Funcionalidad	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05	0,97
Tamaño	0,92	0,87	0,87	0,90	0,90	0,91
Equipamientos	1,00	1,00	1,00	0,95	0,95	1,00
Global	1,12	1,06	1,01	1,05	1,02	0,97
Valor homog.	1.770,03	2.002,46	2.111,29	2.009,60	1.975,68	2.247,19
Ponderación	15,00%	15,00%	20,00%	15,00%	15,00%	20,00%

Valor Unitario Homogeneizado: 2.035,00 €/m2

(*) En caso de características que no se conocen con certeza se incluye una estimación.

Característ. (*)	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4	Comp.5	Comp.6	Valorado
Tipo	Plaza abierta	Plaza abierta	Plaza abierta	Plaza abierta	Plaza abierta	Plaza abierta	Plaza abierta
Fecha	Año 2020	Año 2020	Año 2020	Año 2020	Año 2020	Año 2020	Año 2020
Transacción	Oferta Venta	Oferta Venta	Oferta Venta	Oferta Venta	Oferta Venta	Oferta Venta	
Fuente	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	Internet	
Calidad Zona	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Buena
Ubic. En Zona	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular	No singular	Favorable
Antigüedad	12	12	29	12	17	14	Nuevo
Calidad Edif.	Media	Media	Media	Media	Media	Media	Medio Alta
Planta	Sótano 2	Sótano 2	Sótano 1	Sótano 2	Sótano 1	Sótano 3	Sótano 2
Ascensor	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si
Maniobrabilidad	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
Cap. plaz.garaje	Coche medio	Coche grande	Coche medio	Coche medio	Coche medio	Coche grande	Coche grande
Importe Total	11.652,00 €	13.419,00 €	14.557,00 €	10.346,00 €	10.000,00 €	15.000,00 €	
% Desc.	5,00%	10,00%	10,00%	5,00%	5,00%	10,00%	
Precio (€)	11.069,40	12.077,10	13.101,30	9.828,70	9.500,00	13.500,00	

Homogeneización	Comp.1	Comp.2	Comp.3	Comp.4	Comp.5	Comp.6
Localización	1,25	1,25	1,00	1,25	1,20	1,00
Ubicación en Edif.	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,05
Calidad Constr.	1,15	1,15	1,25	1,15	1,20	1,17
Funcionalidad	1,00	1,00	1,00	1,15	1,15	1,00
Tamaño	1,00	1,15	1,00	1,00	1,00	1,15
Equipamientos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Global	1,07	1,09	1,04	1,09	1,09	1,06
Valor homog.	11.807,36	13.184,17	13.603,52	10.729,66	10.339,17	14.332,50
Ponderación	13,00%	20,00%	14,00%	13,00%	20,00%	20,00%

Valor Unitario Homogeneizado:	414,00 €/m2
--------------------------------------	--------------------

(*) En caso de características que no se conocen con certeza se incluye una estimación.

4.3.3. Costes de producción

Los costes de producción de solares edificables se identifican con el importe total de las Cargas de Urbanización de la transformación urbanizadora.

En los Gastos de Urbanización que deban ser sufragados por los propietarios se comprenden los siguientes conceptos:

- Coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstas en los planes y proyectos.
- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

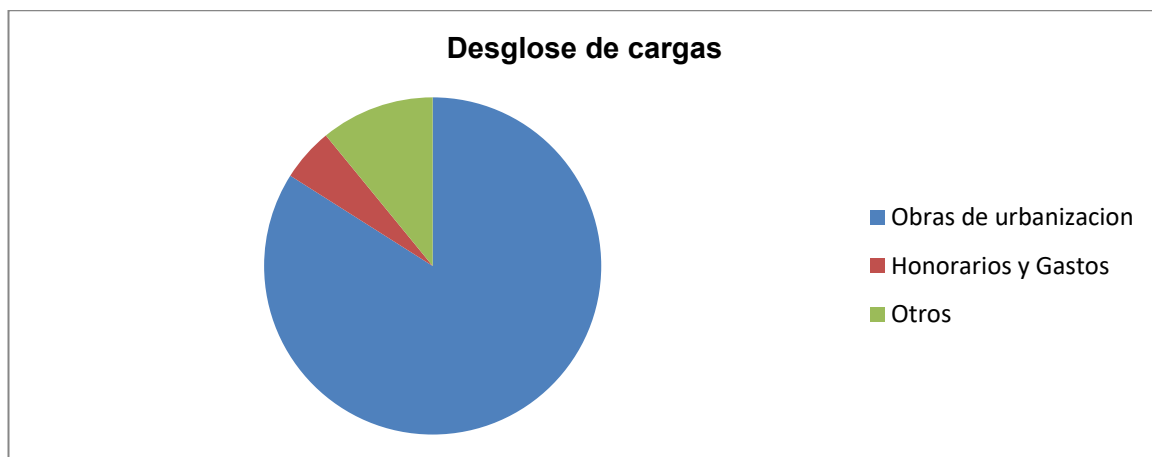
c) El coste de los planes, proyectos de urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

Analizadas diferentes obras de urbanización, se han obtenido los siguientes precios medios de urbanización, repercutidos por m² de solar edificable:

CUADRO DE SUPERFICIES Y PRECIOS UNITARIOS SEGÚN USO				Sup.Terreno: 18.799,00 m ²		Cesión 10,00%	
USO		Tasa del R.dinámico	Diferencial con la deuda	m ² construidos	m ² construidos tras cesiones	Coste const. (1)	V.Mercado Ajustado (2)
Descripción	Tipología	%				euros/m ²	euros/m ²
Vivienda Libre	2ª residencia	13,61%	13,84%	14.043,0	12.638,7	921,60	2.035,00
Garaje libre	2ª residencia	13,61%	13,84%	3.390,0	3.051,0	280,00	414,00
Total-Media		13,61%	13,84%	17.433,0	15.689,7	796,84	1.719,78

(1).- Costes de construcción adoptados de la base de datos del CIEC (Centro de Información y Economía de la Construcción en Canarias) aplicada al VALOR TRIBUTARIO DE OBRA NUEVA EN CANARIAS, excepto en los garajes que, dadas las características de la parcela por su desnivel, se consideran inferiores.

(2).- Valores de Mercado adoptados según estudio reflejado en el apartado 10 de este informe.



FLUJO DE INGRESOS Y GASTOS							
Trimestre	G.adquisición y Gestión Urb.	Gastos Urbanización Demoliciones Indemnizaciones	Gastos Edificación	Gastos necesarios promoción	Ingresos por Ventas	Gastos financieros e impuestos	Flujo de caja
0							
1							
2							
3							
4	6.000,00						-6.000,00
5	6.000,00					73,63	-6.073,63
6	6.000,00					148,17	-6.148,17
7	6.000,00					223,62	-6.223,62
8	6.000,00					300,00	-6.300,00
9		243.193,40				377,32	-243.570,72
10		243.193,40				3.366,47	-246.559,87
11		243.193,40				6.392,31	-249.585,71
12		346.513,07		90.325,18		9.455,29	-446.293,54
13		243.193,40	1.264.417,53	90.325,18		14.932,31	-1.612.868,42
14		243.193,40	1.264.417,53	90.325,18		34.725,81	-1.632.661,92
15			1.264.417,53	90.325,18		54.762,22	-1.409.504,93
16			1.264.417,53	90.325,18	337.285,86	72.059,99	-1.089.516,85
17			1.264.417,53	90.325,18	337.285,86	85.430,80	-1.102.887,66
18			1.264.417,53	90.325,18	337.285,86	98.965,69	-1.116.422,55
19			1.264.417,53	90.325,18	337.285,86	112.666,69	-1.130.123,55
20			1.264.417,53	90.325,18	337.285,86	126.535,83	-1.143.992,69
21			1.264.417,53	90.325,18	337.285,86	140.575,18	-1.158.032,04
22			1.264.417,53	90.325,18	337.285,86	154.786,82	-1.172.243,68
23			1.264.417,53	90.325,18	337.285,86	169.172,87	-1.186.629,73
24				90.325,18	12.479.576,68	183.735,47	12.205.516,03
25				90.325,18	1.686.429,28	33.946,51	1.562.157,58
26				90.325,18	1.686.429,28	14.775,35	1.581.328,75
27				90.325,18	1.686.429,28		1.596.104,10
28				90.325,18	1.686.429,28		1.596.104,10
29				90.325,18	1.686.429,28		1.596.104,10
30				90.325,18	1.686.429,28		1.596.104,10
31				90.325,18	1.686.429,28		1.596.104,10
Total	30.000,00	1.562.480,07	13.908.592,84	1.806.503,70	26.982.868,50	1.317.408,34	8.357.883,56

4.3.4. Análisis de la Viabilidad económica

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, ahora, analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de comprobar que la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

Valores unitarios referidos a la totalidad de la superficie de suelo del ámbito.

Valor unitario del suelo actual 79,69 €/m²

Valor unitario del suelo final (*) 216,19 €/m²

(*).- Valor del suelo después de cesiones (gestión, urbanización, demoliciones e indemnizaciones)

Del mismo modo, aplicando a cada una de las fincas resultados los valores unitarios del suelo a su estado actual y final, los valores de las fincas resultado son:

Titularidad	Parcela	Uso	Sup. Suelo (m ²)	Cuota	Estado Actual (sin urbanizar)	Estado final (urbanizado)
Privado	A	Residencial	3.067,97	56,40%	760.519,46 €	2.063.152,80 €
Privado	B	Residencial	957,52	18,78%	253.257,57 €	687.042,33 €
Privado	C	Residencial	406,74	7,98%	107.533,12 €	291.718,06 €
Privado	D	Residencial	560,92	9,30%	125.348,63 €	340.048,33 €
Privado	E	Residencial	474,32	7,54%	101.665,74 €	275.800,90 €
Ayto. Cesión 10%	F	Residencial	566,53	0,00%	149.778,28 €	406.321,58 €
Ayto.	G	Equipamiento	3.265,00	0,00%	0,00 €	0,00 €
Ayto.	H	ZV	2.820,00	0,00%	0,00 €	0,00 €
Ayto.	I	Jardín	104,00	0,00%	0,00 €	0,00 €
Ayto.	J	Jardín	346,00	0,00%	0,00 €	0,00 €
Ayto.	Viales		6.230,00	0,00%	0,00 €	0,00 €
		Totales	18.799,00	100,00%	1.498.102,79 €	4.064.083,98 €

Cuantificación de la Plusvalía Urbanística

Para determinar la cuantía mínima de beneficio que deberá ser equiparable a la exigible en el mercado para las actividades inmobiliarias, existen referencias cuantitativas en la normativa catastral e hipotecaria, que permiten estimar el importe del beneficio en la actividad inmobiliaria.

De una parte, la normativa catastral (Norma 16 del R.D. 1020/1993) establece que la formación del precio de un producto inmobiliario resulta de incrementar un 40% el conjunto de costes y componentes para su producción:

$$\text{Venta prod. Inm.} = 1,40 \times (\text{Vsuelo} + \text{Vconstrucción})$$

El factor multiplicador 1,40 representa la totalidad de gastos generales, financieros y demás componentes derivados de la administración empresarial, incluido el beneficio de la promoción inmobiliaria. Este porcentaje representa una referencia válida para su aplicación a los análisis

de viabilidad económica de actuaciones urbanizadoras realizados a través de la metodología estática.

De acuerdo a ello, podría aducirse que una actuación urbanizadora es viable económicamente si el valor residual del suelo aportado urbanizado es, al menos, un 40% superior al valor inicial de los mismos:

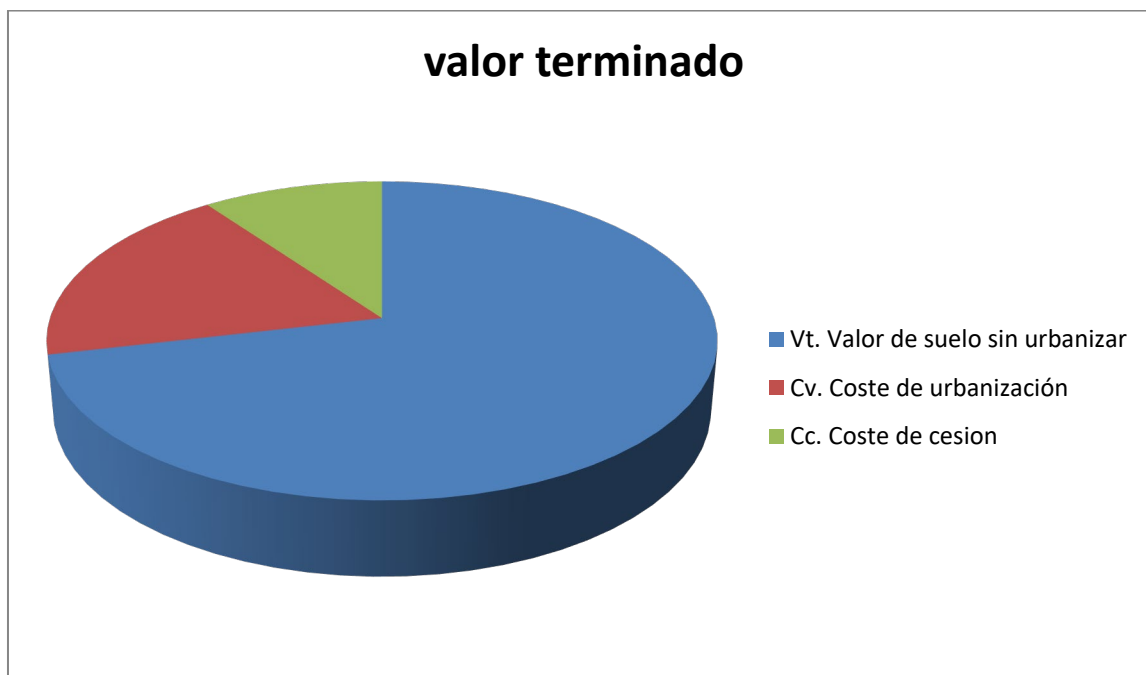
Valor residual suelo aportado urbanizado $\geq 1,4$ Valor inicial del suelo

Valor residual unitario suelo aportado urbanizado: 216,19 €/m²s

- 1,4 Valor inicial suelo: 111,57 €/m²s

La distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta Actuación Urbanizadora permite concluir que es Viable Económicamente, pues el valor que alcanzan los solares edificables es más que suficiente para financiar las Cargas de Urbanización inherentes a la transformación del suelo y retribuir adecuadamente a la propiedad del suelo.

Es decir, el valor del suelo representa el 60% del valor del solar urbanizado, mientras que la urbanización y el coste en cesiones supone un 40%,



La distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es **Viable Económicamente**.

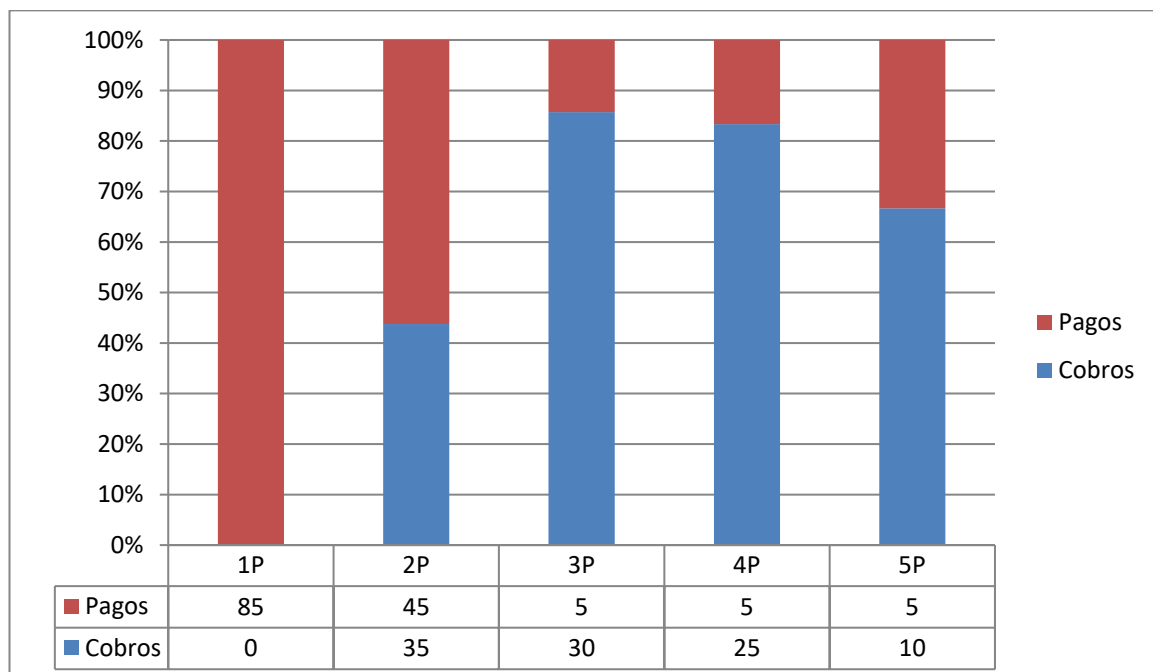
4.4. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO DINÁMICO

La introducción de la variable temporal permite disponer de un análisis más acorde con la actividad económica objeto de evaluación.

De acuerdo a la situación actual del mercado inmobiliario y a las moderadas expectativas de recuperación, se han establecido unas hipótesis de ventas conservadoras, con una cadencia del 10%-20%, durante 5 años, considerando que las ventas se reactivan el primer año.

De otro lado, las cargas por aumento de edificabilidad, se sitúan en el periodo inicial, tal como se expone en el siguiente cuadro:

	1P	2P	3P	4P	5P	TOTAL FINAL
Ventas	0,00%	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	100,00%
Cobros	0,00%	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	100,00%
Coste de producción						
Costes de urbanización	80,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Costes de cesiones	100,00%					
Honorarios	80,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Gastos generales	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	



De acuerdo al calendario establecido y considerando las cuantías estimadas en

los anteriores apartados, tanto para los potenciales ingresos de la actuación, como las cargas de urbanización de la UA Chipas y considerando una tasa de descuento del 12%, acorde con el uso residencial plurifamiliar de primera residencia, el cuadro de Cash Flow que se obtiene es:

Datos		
Numero de periodos en año	1,00	Anual
Incremento anual precio venta	C	0,00%
Inflación general	G	0,00%
Coste de capital	K	12,00%

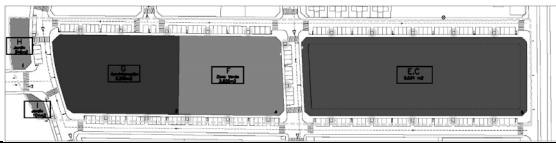
	TOTAL INICIAL	1P	2P	3P	4P	5P	6P	7P	8P	TOTAL FINAL
Ventas	26.982.869 €			6.745.717,13	6.745.717,13	4.047.430,28	4.047.430,28	2.698.286,85	2.698.286,85	26.982.869 €
Cobros				1.349.143,43	1.349.143,43	6.745.717,13	8.094.860,55	6.745.717,13	2.698.286,85	26.982.869 €

Coste de producción										
Costes de urbanización	1.562.480,07	0,00	781.240,04	781240,03	0	0	0	0	0	1.562.480,07
Honorarios	30.000	12.000	10.500	7500	0	0	0	0	0	30.000,00
Gastos de promocion y edificacion	15.715.097	0	0	0	7857548,27	6286038,62	1571509,65	0	0	15.715.097
Gastos financiacion generales	1.317.408,34	263.481,67	263.481,67	263481,67	263481,67	263481,67	0	0	0	790.445,00
Pagos	18.624.984,95 €	275.481,67 €	1.055.221,70 €	1052221,70	8121029,94	6549520,28	0	0	0	17.053.475,30

Flujos Netos de caja	-275.481,67 €	-1.055.221,70 €	296.921,72 €	-6.771.886,51 €	196.196,84 €	8.094.860,55 €	6.745.717,13 €	2.698.286,85 €	9.929.393,20 €
Flujos de caja acumulados	-275.481,67 €	-1.330.703,37 €	-1.033.781,65 €	-7.805.668,16 €	-7.609.471,32 €	485.389,23 €	7.231.106,35 €	9.929.393,20 €	0

$(1+k)^n$	1,12	1,25	1,4	1,57	1,76	1,97	2,21	2,48
$(1+g)^n$	1	1	1	1	1	1	1	1
$(1+c)^n$	1	1	1	1	1	1	1	1
$FNC/((1+g)^n \times (1+k)^n)$	-245.965,78 €	-844.177,36 €	212.086,94 €	-4.313.303,51 €	111.475,48 €	4.109.066,27 €	3.052.360,69 €	1.088.018,89 €
$FNC/(1+g)^n$	-275.481,67 €	-1.055.221,70 €	296.921,72 €	-6.771.886,51 €	196.196,84 €	8.094.860,55 €	6.745.717,13 €	2.698.286,85 €

VAN	3.169.561,62 €
-----	----------------



El resultado obtenido, en términos de Valor Actual Neto, para la mencionada tasa de descuento es VAN: 3.169.561,62 €.

Este resultado positivo representa el importe para retribuir a la propiedad del suelo, tras el abono de las Cargas y exigiendo una rentabilidad de la inversión a realizar del 12%, por lo que la Actuación se puede considerar también viable, desde la perspectiva económica, determinada por la metodología dinámica.

5. CONCLUSIÓN

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, se pone de manifiesto la Viabilidad Económica de LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA C02 CHIPAS.

Con este documento se cumplimenta las exigencias de la Legislación Urbanística, manifestando el técnico redactor la veracidad y exactitud de los datos aportados en este proyecto, en la ciudad de

Candelaria, a 28 de febrero de 2023.

Fdo.: L. JANET MESA MARRERO

Arquitecta

Colg. N.º 2.501