

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN**  
**CASTILLO DE ELDA Y SU ENTORNO**  
**FASE: VERSIÓN DEFINITIVA**

**1.6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

//////////Octubre 2020

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Verificación **bf7bd5208709430bb95dcc2399932a88001**

Url de validación **O DE** <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos **ELDA** Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

---

1	Procedencia .....	2
2	Objeto de la memoria .....	3
3	Características del ámbito y determinaciones urbanísticas .....	4
4	Estimación de gastos e ingresos.....	5
4.1	Estimación de gastos.....	5
4.2	Estimación de ingresos.....	12
5	Conclusión.....	14

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación   bf7bd5208709430bb95dcc2399932a88001

Url de validación   <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos   Origen: Origen administración   Estado de elaboración: Original





## 1 Procedencia

Los marcos legislativos estatal y autonómico incluyen la exigencia de redactar un documento, incluido en los planes urbanísticos, en el que se justifique que la operación es viable económicamente, de manera que se justifique el equilibrio de los ingresos y los costes derivados del desarrollo del propio Plan.

Los artículos en los que se especifica la obligatoriedad de la inclusión de este documento son los siguientes:

**Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana**, con la modificación incluida en la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, en concreto el apartado 2 del artículo 43, donde se determina que entre la documentación sin eficacia normativa que forma parte de los planes especiales se debe encontrar el estudio de viabilidad económica.

**Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana**, en concreto el apartado 4 del artículo 22, donde se establece lo siguiente:

*Artículo 22 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*

*“...5. 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...”*

Las actuaciones de transformación urbanística a las que se refiere este apartado y entre las que se encuentra el presente plan, vienen recogidos por el mismo texto normativo en el apartado 1.a del artículo 7:

*Artículo 7 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias*

*1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:*

*a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:*

*1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

*2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.*





## 2 Objeto de la memoria

Con este documento se pretende verificar que lo planteado en el Plan Especial de Protección y Conservación del Castillo de Elda y su entorno es viable en términos económicos, justificando inicialmente que el desarrollo urbanístico puede asumir sin duda el coste de transformación de dicho suelo y asunción de las cargas urbanísticas que le son propias, siendo las mismas coherentes.

Para realizar este estudio se ha tomado en consideración un escenario de análisis estático que alcanza la realización de la globalidad de la actuación. Para la valoración del suelo se ha seguido el método residual estático.

También es importante destacar que la obtención del suelo destinado a obras de urbanización podrá producirse mediante cualquiera de los medios atribuidos a los Programas de Actuación Integrada o por reparcelación, procedimiento amparado en el interés general y de acuerdo con las reglas de gestión correspondientes y que quedan recogidas en la LOTUP, más concretamente en el Libro II. Gestión urbanística, programación y ejecución de las actuaciones urbanísticas.

Por otra parte, cabe mencionar que la gestión del ámbito se realizará de forma indirecta por agentes externos a la administración pública.

En definitiva, el estudio de viabilidad económica es el instrumento que permitirá comprobar, a priori, si las actuaciones previstas son factibles, en el sentido de garantizar un margen positivo de suficiente cuantía entre los ingresos y los gastos, o lo que es lo mismo, si existen plusvalías generadas en la transformación urbana en una cantidad suficiente, como resultado del balance entre ingresos y gastos.







### 3 Características del ámbito y determinaciones urbanísticas

El Plan Especial de Protección y Conservación del Castillo de Elda y su entorno, sobre el que se desarrolla el presente estudio, tiene como objetivo la regeneración y reurbanización del ámbito que circunscribe, con la finalidad de recuperar la trama histórica de la ciudad.

Como situación de partida, y tratándose de un suelo urbano en gran parte sin urbanizar, se debe explicar que existen diferentes casos respecto a la atribución de aprovechamiento urbanístico: (I) solares actualmente vacíos que se podrán edificar; (II) solares con edificaciones en ruinas, los cuales se podrán edificar tras demoler estas construcciones; (III) solares ocupados por viviendas que no están en ruina pero que no agotan el total de la edificabilidad asignada y que, por tanto, tendrán un recorrido en cuanto a aprovechamiento urbanístico; (IV) solares ocupados por inmuebles que agotan o superan la totalidad de la edificabilidad asignada, los cuales no dispondrán de ningún recorrido en cuanto a aprovechamiento; y (V) solares con inmuebles fuera de ordenación, de los cuales se prevé su desaparición, y cuyo aprovechamiento se compensará. No obstante, mientras existan se permitirán las obras indicadas en el art. 192 de la LOTUP y, en el caso de los edificios que no se ajustan al planeamiento vigente, se procederá de la misma forma. También cabe mencionar que el 5% del total de este aprovechamiento urbanístico le corresponderá al Ayuntamiento de Elda.

Todos los gastos tendrán que soportarse dejando un margen adecuado con la suma de ingresos derivados del aprovechamiento urbanístico que resultará gracias a la reurbanización del ámbito, tal y como se parametrizará en el proyecto de reparcelación.

Por último, en dicho plan se establecen los parámetros urbanísticos que se utilizarán para establecer la viabilidad en la ejecución de las actuaciones recogidas en el mismo. Únicamente existe una unidad de ejecución a desarrollar donde se determinan las siguientes características extraídas de la ficha de gestión.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Superficie del sector (m <sup>2</sup> s)	40.779,50	IEB (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	1,535
Sup. Red Primaria Inscrita (m <sup>2</sup> s)	18.885,16	IER (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	1,506
Sup. Inscrita Comunicaciones (m <sup>2</sup> s)	4.915,62	IET (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,029
Sup. Inscrita Zonas Verdes (m <sup>2</sup> s)	5.794,53	IEI (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	
Sup. Inscrita Espacio Libre (m <sup>2</sup> s)	8.175,01	Edificabilidad residencial total (m <sup>2</sup> t)	32.969,77
Sup. Inscrita Equipamientos (m <sup>2</sup> s)		Edificabilidad terciaria total (m <sup>2</sup> t)	632,53
Sup. Red Primaria Adscrita (m <sup>2</sup> s)		Edificabilidad viviendas VPP (m <sup>2</sup> t)	3.296,98
Sup. Adscrita Comunicaciones (m <sup>2</sup> s)		Porcentaje de reserva de VPP (%)	10
Sup. Adscrita Zonas Verdes (m <sup>2</sup> s)		Núm. de viviendas total	337
Sup. Adscrita Equipamientos (m <sup>2</sup> s)		Núm. de habitantes estimados	843
Sup. Red Primaria Afecta a su destino (m <sup>2</sup> )	18.369,19	Núm. de viviendas por hectárea	82,64
Sup. Computable del sector (m <sup>2</sup> s)	21.894,34		





## 4 Estimación de gastos e ingresos

Para la estimación de gastos e ingresos que se describe a continuación se han tenido en cuenta todos los gastos referentes a la programación y a la gestión urbanística, a la obtención del suelo, a las obras de urbanización y a las obras de edificación, con los servicios profesionales asociados y el resto de gastos contemplados, entre los que se encuentran también los gastos referentes al realojo de los habitantes de la zona que se puedan ver afectados por dichas obras, además de otros factores como la comercialización, la financiación y la cesión de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Elda. Asimismo, se ha cuantificado el coste de la ejecución del equipamiento dotacional múltiple incluido en el ámbito del PEPC.

Dentro de los gastos de urbanización también se consideran las actuaciones sobre el cerro del Castillo, que deberán incorporar ayudas públicas. De hecho, ya se han solicitado las ayudas del Programa 1,5% Cultural del Ministerio de Fomento por parte del Ayuntamiento. También cabe mencionar que la avenida Novo Hamburgo y la calle Magdalena Maestre Amat se encuentran totalmente ejecutadas y obtenidas, aun así, se estima una pequeña cantidad destinada a posibles obras derivadas de las actuaciones previstas en el PEPC.

En lo que se refiere a los ingresos se ha estimado una cantidad por metro cuadrado de techo en base al análisis de la situación actual del mercado inmobiliario en la ciudad de Elda.

### 4.1 Estimación de gastos

En este punto se pasa a cuantificar el total de gastos producidos por el desarrollo de la totalidad del PEPC, comenzando por los procedimientos técnicos previos a la ejecución de las obras de urbanización y edificación y acabando con las gestiones administrativas y comerciales necesarias para proceder con la venta de los inmuebles ejecutados.

#### PLANEAMIENTO

Plan Especial de Protección y Conservación del Castillo de Elda y su entorno	Coste asumido por el Ayuntamiento
--	-----------------------------------

#### PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA (I. PROYECTO DE URBANIZACIÓN)

	Superf. (m2)	Precio U. (€/m2)	Importe (€)
Programa de Actuación Integrada	-	-	20.000,00 €
Proyecto de urbanización	-	-	50.000,00 €
Proyecto de reparcelación	-	-	30.000,00 €
<b>TOTAL GASTOS DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA SIN IVA</b>			<b>100.000,00 €</b>
IVA (21%)			21.000,00 €
<b>TOTAL GASTOS DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA CON IVA</b>			<b>121.000,00 €</b>

En cuanto a la urbanización, primeramente se pasa a cuantificar tanto gráfica como numéricamente la superficie de suelo que se debe adquirir para proceder a ejecutar las obras correspondientes, además de las superficies referentes a los nuevos viales y espacios públicos, a los nuevos espacios libres y a la reurbanización de los existentes.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

TABLA DE SUPERFICIES DE ADQUISICIÓN DEL SUELO PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN

	Superficie	Prop. Privada	Prop. Ayto.	Proindiviso
Ampliación c/ Ricardo León	128,24	80,00	48,24	0,00
Ampliación c/ Andrés Amado	457,44	207,74	249,70	0,00
Nueva calle interior	375,59	319,68	55,91	0,00
Ampliación c/ Espoz y Mina	142,98	102,83	31,18	8,97
Nueva calle interior	355,73	216,82	138,91	0,00
Esquina c/ Clérigos con c/Ramón y Cajal	25,49	15,44	10,05	0,00
Ampliación c/ Ramón y Cajal	27,30	11,80	15,50	0,00
Ampliación c/ Independencia	36,39	36,39	0,00	0,00
Ampliación c/ Virtudes i. aparcamientos (int BIC)	469,79	196,88	272,91	0,00
Ampliación c/ Pílares	111,39	40,86	70,53	0,00
Espacio libre int. BIC	4.370,97	671,05	3.699,92	0,00
Espacio libre int. BIC	195,29	51,00	144,29	0,00
Interior zona protegida Castillo	6.802,95	644,05	6.158,90	0,00
Parcela equipamiento	313,77	177,19	136,58	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>2.771,73</b>		

**TOTAL (incluso 50 % de superf. de suelo en proindiviso) 2.776,22**

SUPERFICIES ACTUALMENTE PRIVADAS QUE HAN DE PASAR AL PATRIMONIO PÚBLICO  
DEL SUELO



UTE EZQUIAGA ARQUITECTURA, SOCIEDAD Y TERRITORIO S.L.- VECTIA INGENIERÍA S.L.  
Página 6 de 14

Para corroborar la validez de este documento consulte la siguiente página web

Código Seguro de Validación bf7bd5208709430bb95dcc2399932a88001

Url de validación <https://eamic.elda.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadatos Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

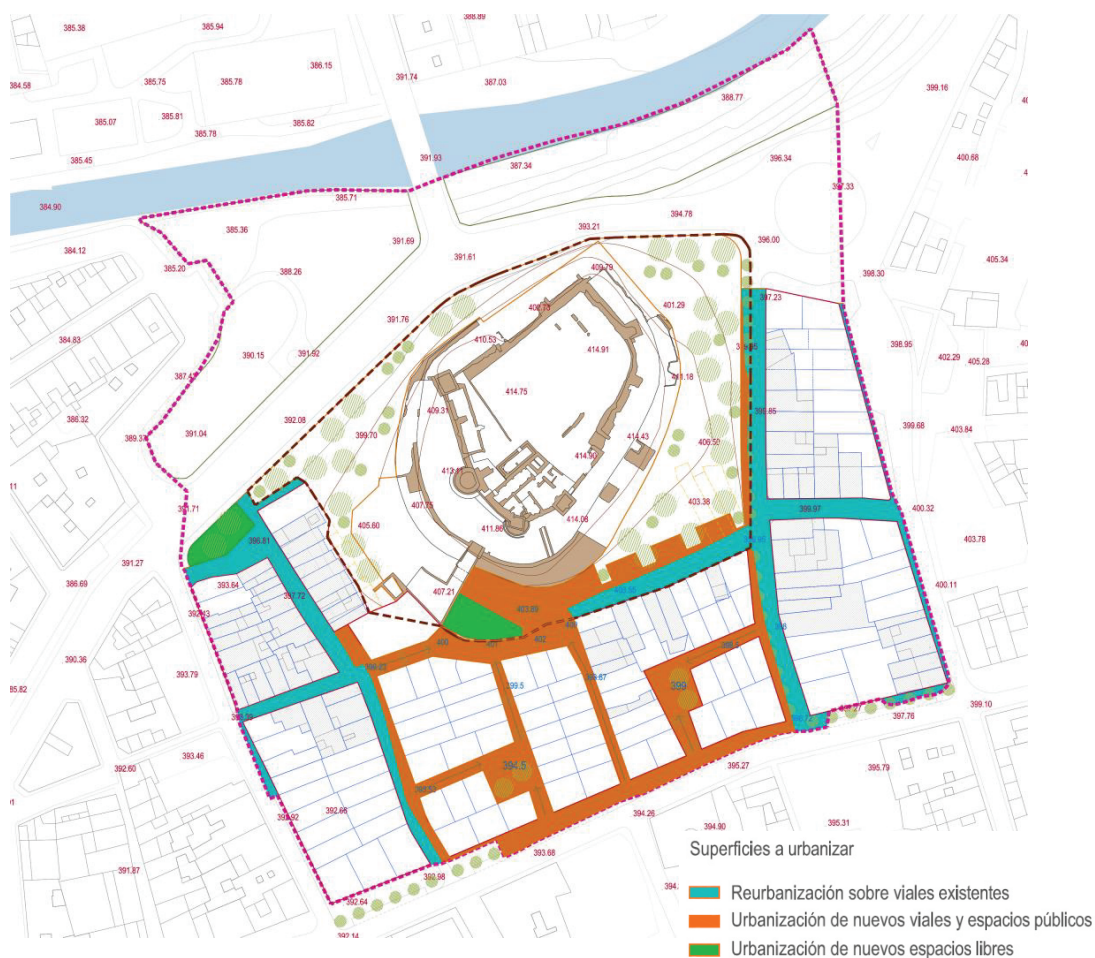






EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

SUPERFICIES A URBANIZAR



OBRAS DE URBANIZACIÓN

GESTIONES ANTERIORES A LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	Superf. (m2)	Precio U. (€/m2)	Importe (€)
Adquisición del suelo de carácter actualmente privado para ceder gratuitamente al Ayuntamiento y poder ejecutar la red viaria, las z.verdes y el equipamiento	2.776,22	350,00	971.677,00 €
<b>TOTAL GESTIONES ANTERIORES SIN IVA</b>			<b>971.677,00 €</b>
OBRA DE URBANIZACIÓN	Superf. (m2)	Precio U. (€/m2)	Importe (€)
Actuaciones de carácter poco relevante en Avenida Novo Hamburgo y jardines del Vinalopó	10.710,15	-	20.000,00 €
Actuaciones de carácter poco relevante en Espacio Libre del BIC	10.294,02	-	40.000,00 €
Ejecución de <b>nuevos espacios libres</b> (superf. 437,21 m2 a 50 €/m2), <b>nuevos vías y espacios públicos</b> (superf. 3.624,80 m2 a 140 €/m2) y <b>reurb. de la red viaria existente</b> (superf. 2.748,99 m2 a 80 €/m2) (se ha ponderado el ratio unitario en 110 €/m2 de acuerdo con los datos ofrecidos)	6.811,00	110,00	749.210,00 €
<b>TOTAL PEM</b>			<b>809.210,00 €</b>
Gastos generales (13%)			105.197,30 €
Beneficio Industrial (6%)			48.552,60 €
<b>TOTAL OBRA SIN IVA</b>			<b>962.959,90 €</b>
IVA (21%)			202.221,58 €
<b>TOTAL OBRA CON IVA</b>			<b>1.165.181,48 €</b>





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

<b>OTROS GASTOS 1 (s/PEM Obra urbanización)</b>	<b>Importe (€)</b>
Honorarios técnicos (Proyectos complementarios al de urbanización y dirección de obra - 6%)	48.552,60 €
Otros (Impuestos, tasas municipales o de otros organismos, tramitaciones (AJD, Registro), etc. - 8%)	64.736,80 €
<b>TOTAL OTROS GASTOS 1 SIN IVA</b>	<b>113.289,40 €</b>
IVA (21%)*	23.790,77 €
<b>TOTAL OTROS GASTOS 1 CON IVA</b>	<b>137.080,17 €</b>
<b>OTROS GASTOS 2 (s/ todos los conceptos anteriores)</b>	<b>Importe (€)</b>
Retribución del urbanizador (10%)	204.792,63 €
<b>TOTAL OTROS GASTOS 2 SIN IVA</b>	<b>204.792,63 €</b>
IVA (21%)	43.006,45 €
<b>TOTAL OTROS GASTOS 2 CON IVA</b>	<b>247.799,08 €</b>
<b>TOTAL GASTOS OBRAS DE URBANIZACIÓN SIN IVA</b>	<b>2.252.718,93 €**</b>
Total IVA (21%)	269.018,81 €
<b>TOTAL GASTOS OBRAS DE URBANIZACIÓN CON IVA</b>	<b>2.521.737,74 €</b>

\* Conservadoramente se aplica sobre toda la cantidad aunque haya conceptos sobre los que no se aplique el IVA

\*\* A revisar en fase de definición técnica

De igual manera que en las obras de urbanización, se pasa a cuantificar tanto gráfica como numéricamente la superficie de suelo que podría ser adquirida por un único promotor o varios de ellos, para proceder a ejecutar las obras de edificación correspondientes, o desarrollada por los diversos titulares.

**TABLA DE SUPERFICIES PARA LA ADQUISICIÓN DEL SUELO DESTINADO A OBRAS DE EDIFICACIÓN Y EDIFICABILIDAD POTENCIAL**

Parcelas	Superficie de parcela	Edificabilidad de parcela	Superficies (m2)			Edificabilidad potencial (m2t)		
			Solar vacío o edif. ruina	Solar con edificabilidad agotada	Solar sin edificabilidad agotada	Solar vacío o edif. ruina	Solar con edificabilidad agotada	Solar sin edificabilidad agotada
Parcela RE.1 (B+I)	633,73 m2s	1.267,46 m2t	598,35	35,38	0,00	1.196,70	0,00	0,00
Parcela RE.2a (B+I)	414,83 m2s	829,66 m2t	0,00	414,83	0,00	0,00	0,00	0,00
Parcela RE.2b (B+II)	706,50 m2s	2.119,50 m2t	258,75	295,32	152,43	776,25	0,00	152,43
Parcela RE.3 (B+II)	1.794,01 m2s	5.382,03 m2t	946,61	0,00	847,40	2839,83	0,00	1.124,09
Parcela RE.4 (B+II)	1.998,28 m2s	5.994,84 m2t	780,24	128,06	1089,98	2340,72	0,00	1089,98
Parcela RE.5a (B+I)	614,30 m2s	1.228,60 m2t	614,30	0,00	0,00	1.228,60	0,00	0,00
Parcela RE.5b (B+II)	439,86 m2s	1.319,58 m2t	439,86	0,00	0,00	1.319,58	0,00	0,00
Parcela RE.6a (B+I)	152,71 m2s	305,42 m2t	152,71	0,00	0,00	305,42	0,00	0,00
Parcela RE.6b (B+II)	349,67 m2s	1.049,01 m2t	349,67	0,00	0,00	1.049,01	0,00	0,00
Parcela RE.7a (B+I)	742,86 m2s	1.485,72 m2t	742,86	0,00	0,00	1.485,72	0,00	0,00
Parcela RE.7b (B+II)	265,48 m2s	796,44 m2t	265,48	0,00	0,00	796,44	0,00	0,00
Parcela RE.8a (B+I)	1.519,28 m2s	3.038,56 m2t	1.022,94	496,34	0,00	2045,88	0,00	0,00
Parcela RE.8b (B+II)	95,11 m2s	285,33 m2t	95,11	0,00	0,00	285,33	0,00	0,00
Parcela RE.9a (B+II)	338,62 m2s	1.015,86 m2t	338,62	0,00	0,00	1.015,86	0,00	0,00
Parcela RE.9b (B+I)	271,67 m2s	543,34 m2t	271,67	0,00	0,00	543,34	0,00	0,00
Parcela RE.10 (B+II)	2.313,65 m2s	6.940,95 m2t	0,00	864,67	1.448,98	0,00	0,00	1.448,98
<b>TOTALES</b>	<b>12.650,56 m2s</b>	<b>33.602,30 m2t</b>	<b>6.877,17 m2s</b>			<b>17.228,68 m2t</b>		<b>3.815,48 m2t</b>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD POTENCIAL:</b>								<b>21.044,16 m2t</b>





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

TIPIFICACIÓN DE LOS SOLARES SOBRE LOS QUE SE ASIGNA APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO POTENCIAL



DETERMINACIÓN DEL PRECIO UNITARIO DE EDIFICACIÓN A PARTIR DE LA APLICACIÓN INFORMÁTICA DEL IVE

**RESIDENCIAL**

Fecha de cálculo: Mayo 2020 MBE 05/2020 = 605 €/m<sup>2</sup> COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 616,42 €/m<sup>2</sup>

<b>Ct</b> TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	<b>Ch</b> Nº DE PLANTAS	<b>Cu</b> UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
<input checked="" type="radio"/> Entre medianeras	<input checked="" type="radio"/> nº de plantas < 3	<input type="radio"/> No
<input type="radio"/> Abierta	<input type="radio"/> 3 < nº de plantas < 8	<input checked="" type="radio"/> Si
<input type="radio"/> En hilera	<input type="radio"/> nº de plantas > 8	
<input type="radio"/> Unifamiliar aislada		
<b>Cv</b> Nº DE VIVIENDAS	<b>Cs</b> SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	<b>Cc</b> CALIDADES
<input type="radio"/> nº de viviendas > 80	<input checked="" type="radio"/> S viviendas > 70m <sup>2</sup>	<input checked="" type="radio"/> Básico
<input type="radio"/> 20 < nº de viviendas < 80	<input type="radio"/> 45m <sup>2</sup> < S viviendas < 70m <sup>2</sup>	<input type="radio"/> Medio
<input checked="" type="radio"/> nº de viviendas < 20	<input type="radio"/> S viviendas < 45m <sup>2</sup>	<input type="radio"/> Alto

Edificación residencial entre medianeras con una altura menor o igual a 3 plantas, ubicada en centro histórico, de menos de 20 viviendas de una superficie útil media de 70m<sup>2</sup> y de un nivel básico de acabados.







EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

OBRAS DE EDIFICACIÓN

GESTIONES ANTERIORES A LA OBRA DE EDIFICACIÓN		Superf. (m2)	Precio U. (€/m2)	Importe (€)
Adquisición suelo de carácter actualmente privado y libre de edificación o con edif. ruinosas para convertir en solar mediante obras de urb.		6.877,17	350,00	2.407.009,50 €
<b>TOTAL GESTIONES ANTERIORES SIN IVA</b>				<b>2.407.009,50 €</b>
OBRA DE EDIFICACIÓN		Edif. (m2)*	Precio U. (€/m2)	Importe (€)
Ejecución obra (616,42 €/m2 - precio unitario extraído a partir del MBE de 605 €/m2 ofrecido por el IVE)		21.044,16	616,42	12.972.041,11 €
<b>TOTAL PEM</b>				<b>12.972.041,11 €</b>
Gastos generales (13%)				1.686.365,34 €
Beneficio Industrial (6%)				778.322,47 €
<b>TOTAL OBRA SIN IVA</b>				<b>15.436.728,92 €</b>
IVA (21%)				3.241.713,07 €
<b>TOTAL OBRA CON IVA</b>				<b>18.678.441,99 €</b>
GASTOS DERIVADOS DE LAS OBRAS		T (años)	Precio U. (€/mes)	Importe (€)
Gastos en realojo de los habitantes afectados por obras de edificación (16 viviendas)		2	250	96.000,00 €
<b>TOTAL OBRA SIN IVA</b>				<b>96.000,00 €</b>
IVA (21%)				20.160,00 €
<b>TOTAL OBRA CON IVA</b>				<b>116.160,00 €</b>
OTROS GASTOS (s/PEM obra de edificación)				Importe (€)
Honorarios técnicos de proyecto y dirección de obra (6%)				778.322,47 €
Otros (ICIO, informes geotécnicos, tasas municipales, etc. - 10%)				1.297.204,11 €
<b>TOTAL OTROS GASTOS SIN IVA</b>				<b>2.075.526,58 €</b>
IVA (21%)				435.860,58 €
<b>TOTAL OTROS GASTOS CON IVA</b>				<b>2.511.387,16 €</b>
<b>TOTAL GASTOS OBRAS DE EDIFICACIÓN SIN IVA</b>				<b>20.015.264,99 €**</b>
Total IVA (21%)				3.697.733,65 €
<b>TOTAL GASTOS OBRAS DE EDIFICACIÓN CON IVA</b>				<b>23.712.998,65 €</b>

\* Se ha tenido en cuenta la edificabilidad de todos los solares vacíos o con edificación en estado ruinoso. También se ha incluido la edificabilidad asignada a las parcelas lucrativas en las que actualmente no se consume el 100% de la edificabilidad

\*\* A revisar en fase de definición técnica

Para el recuento de las familias o unidades familiares que se deben realojar por verse afectadas por el desarrollo del PEPC, se han tenido en cuenta las edificaciones existentes en la parte norte de la calle Virtudes, que se demolerán, y otras viviendas que se encuentran fuera de las alineaciones previstas o mal estado. Además se estima en 2 años el tiempo en que estas familias deberán estar realojadas.

Por último, se pasa a cuantificar los gastos relacionados con la comercialización, la financiación, la cesión de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento de Elda y el gasto que supondría la ejecución del equipamiento contemplado en el PEPC, y, finalmente, terminar recogiendo la totalidad de los gastos que supone esta actuación.





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

<b>COMERCIALIZACIÓN (2% del valor en venta - ver punto 4.2)</b>	Importe (€)
SIN IVA	708.085,27 €
IVA (21%)	148.697,91 €
CON IVA	856.783,18 €

<b>FINANCIACIÓN (10% del valor en venta - ver punto 4.2)</b>	Importe (€)
SIN IVA	3.540.426,37 €
IVA (21%)	743.489,54 €
CON IVA	4.283.915,91 €

<b>CESIÓN MUNICIPAL (5% del valor en venta - ver punto 4.2)</b>	Importe (€)
SIN IVA	1.770.213,19 €
IVA (21%)	371.744,77 €
CON IVA	2.141.957,96 €

<b>EQUIPAMIENTO DOT. MÚLTIPLE (627,54 m2c - 1.200 €/m2)</b>	Importe (€)
SIN IVA	753.048,00 €
IVA (21%)	158.140,08 €
CON IVA	1.456.987,84 €

<b>TOTAL GASTOS DE LA ACTUACIÓN</b>	Importe (€)
SIN IVA	29.139.756,76 €
IVA (21%)	5.261.126,85 €
CON IVA	35.095.381,27 €

El precio unitario de 1.200 €/m2 considerado para la ejecución del equipamiento dotacional múltiple que contempla este PEPC, se corresponde con las cifras habituales en este tipo de nuevas construcciones.







## 4.2 Estimación de ingresos

En este punto se pasa a valorar cuánto ingresaría el promotor o promotores de las edificaciones por la venta en varias promociones y se homologa para el resto de propietarios un aprovechamiento urbanístico potencial materializable. Antes de ello, se lleva a cabo un estudio del mercado actual para establecer un precio más ajustado a la realidad.

### ANÁLISIS DE MERCADO

Testigos	Importe (€)	Sup. (m2)	Precio m2 (€/m2)
c/ Gabriel Miró, 7, 1º, Elda	95.760,00 €	84	1.140,00
c/ Gabriel Miró, 7, B, Elda	108.100,00 €	98	1.103,06
c/ Ortega y Gasset, 26, 2º, Elda	148.000,00 €	122	1.213,11
c/ Ortega y Gasset, 26, Ático, Elda	260.000,00 €	219	1.187,21
c/ Gonzalo Sempere, Elda	109.000,00 €	81	1.345,68
c/ Pi i Margall, 64, Elda	145.000,00 €	124	1.169,35
p/ Castelar, Elda	170.000,00 €	117	1.452,99
p/ Castelar, Elda	166.000,00 €	120	1.383,33
p/ Castelar, Elda	210.000,00 €	140	1.500,00
Precio medio			1.277,19 €/m2

Este análisis se realiza con información del portal Idealista.com a partir de testigos homologables. Los testigos escogidos se corresponden con viviendas en bloques colectivos o unifamiliares entre medianeras y con una antigüedad máxima de 10 años. A partir del precio medio obtenido se pasa a estimar como variará este precio a lo largo del tiempo para, así, ofrecer un valor de venta más real y teniendo en cuenta que la calidad de las condiciones que se ofrecerán en el ámbito serán superiores.

### VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO MEDIO EN EL ÁMBITO

Años	% de edif. completada	Factor de variación	Precio m2 (€/m2)
Año 1	0	1	1.277,19
Año 2	0	1,05	1.341,05
Año 3	5	1,05	1.408,11
Año 4	20	1,05	1.478,51
Año 5	12	1,05	1.552,44
Año 6	13	1,05	1.630,06
Año 7	20	1,05	1.711,56
Año 8	5	1,05	1.797,14
Año 9	10	1,05	1.887,00
Año 10	15	1,05	1.981,35





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ELDA  
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CASTILLO DE ELDA Y SU  
ENTORNO – ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

En esta tabla se estima que el porcentaje de edificabilidad completada variará conforme evolucione el desarrollo del PEPC hasta llegar al 100%. Para ello, se ha tenido en cuenta la evolución de la población que se encuentra en la Memoria de Sostenibilidad Económica recogida en este plan. Por lo tanto, el precio de venta variará con el paso del tiempo hasta obtener, como se muestra a continuación, un valor de venta total.

**VALOR EN VENTA (Ingresos)**

	Años	% de edif. Completada	Edif. (m2t)	Precio U. (€/m2)	Importe (€)
Venta de los inmuebles edificados	Año 1	0,00	21.044,16	1.277,19	0,00 €
	Año 2	0,00	21.044,16	1.341,05	0,00 €
	Año 3	5,00	21.044,16	1.408,11	1.481.621,22 €
	Año 4	20,00	21.044,16	1.478,51	6.222.809,12 €
	Año 5	12,00	21.044,16	1.552,44	3.920.369,75 €
	Año 6	13,00	21.044,16	1.630,06	4.459.420,59 €
	Año 7	20,00	21.044,16	1.711,56	7.203.679,41 €
	Año 8	5,00	21.044,16	1.797,14	1.890.965,84 €
	Año 9	10,00	21.044,16	1.887,00	3.971.028,27 €
	Año 10	15,00	21.044,16	1.981,35	6.254.369,53 €
<b>TOTAL INGRESOS POR VENTA SIN IVA</b>					<b>35.404.263,73 €</b>
IVA (21%)					7.434.895,38 €
<b>TOTAL INGRESOS POR VENTA CON IVA</b>					<b>42.839.159,11 €</b>





## 5 Conclusión

A partir de la estimación de gastos e ingresos, se observa que el resultado refleja un beneficio de 6,3 millones aproximadamente.

INGRESOS - GASTOS	INGRESOS	35.404.263,73 €
	GASTOS	29.139.756,76 €
	TOTAL	6.264.506,97 €

En conclusión, se considera que la actuación es **VIABLE** en términos económicos ya que los ingresos superan a los gastos y el beneficio obtenido supone más del 15% de la totalidad de estos ingresos (un 15% como margen neto descontando financiación es una tasa más que aceptable en promociones inmobiliarias). Además, el valor del suelo se encuentra dentro de un rango apropiado, ya que se ha escogido un precio por medio de la aplicación del método residual estático por el que se obtiene un valor de 324 €/m<sup>2</sup> ( $= V_s/m^2 = V_v/m^2 - 1,3 (C_c/m^2 \times 1,19) = 1.227,19 - 1,3 (616,42 \times 1,19)$ ) y en base a la experiencia que indica que suele importar un 30% del valor de venta ( $1.227,19 \times 0,3 = 383$  €/m<sup>2</sup>). Estos datos se extraen considerando el valor de venta asignado al año 1, que asciende a 1.227,19 €/m<sup>2</sup>.

Por otra parte, es importante reseñar que este tipo de actuaciones pueden ser objeto de la obtención de diversas subvenciones, lo que las haría más viables aún.

En representación del equipo redactor, los Arquitectos

D. José María Ezquiaga Domínguez

D. Santiago Pastor Vila

Elda, octubre de 2020.

