



**GENERALITAT  
VALENCIANA**

Conselleria de Política  
Territorial, Obres Públiques  
i Mobilitat

# Obres Públiques, Transport i Mobilitat Sostenible

TIPO DE DOCUMENTO:

**15 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

FECHA:

**Febrero 2021**

TÍTULO:

**PLAN ESPECIAL DEL  
ÁREA LOGÍSTICA DE SAGUNTO**

CLAVE:

**2563-PLF**

Consultor



AUTORES:

**MANUEL CASTAÑO CANO**

Ing. Caminos

**JAVIER CASADO BARAHONA**

Ing. Caminos

**MAGIN RUIZ DE ALBORNOZ**

Arquitecto

**Servei de Planificació**



## **ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA**



## **ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>1</b>
<b>2. ANÁLISIS.....</b>	<b>2</b>
2.1. Parámetros urbanísticos de partida .....	2
2.2. Determinación del valor en venta del producto inmobiliario a desarrollar en el Área Logística de Sagunto.....	2
2.3. Estimación de las cargas de urbanización.....	3
<b>3. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....</b>	<b>5</b>

## **Índice de Tablas**

Tabla 2-1. Valor de suelo urbanizado de las parcelas con aprovechamiento .....	2
Tabla 2-2. Parámetros de cálculo de los Costes de urbanización y cargas pendientes...	3
Tabla 2-3. Costes de urbanización y cargas pendientes .....	3



## 1. INTRODUCCIÓN: JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La Memoria de Viabilidad Económica es un documento que comienza a requerirse en el artículo 11 de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y posteriormente se incorpora al art. 22.5 del nuevo Texto Refundido 7/2015 de la Ley de Suelo.

Es un documento que presenta utilidad para determinar la rentabilidad que para el propietario debe producir el desarrollo de cualquier Actuación de Transformación Urbanística.

La finalidad de esta Memoria es, pues, la justificación de la rentabilidad económica, a manera de un análisis coste-beneficio, que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística, a fin de justificar la razonabilidad de su desarrollo y su posible consolidación por la edificación una vez finalice las obras de urbanización.

Esta Memoria, por tanto, está enfocada específicamente hacia el interés de los propietarios (o promotores del desarrollo) tal como prescribe el art. 7 del TRLS 7/2015. Por esta razón el análisis se centra en la fase de urbanización de las diferentes parcelas. Se excluye, por tanto, la valoración de elementos correspondientes a etapas posteriores de desarrollo (construcción de edificaciones) que serán responsabilidad de los futuros propietarios de las parcelas urbanizadas.

Obviamente, la determinación de la viabilidad económica habrá de determinarse en función de los parámetros urbanísticos atribuidos (edificabilidad y uso urbanístico) y las cargas y deberes urbanísticos que se le hubieren impuesto por el planeamiento que se va a desarrollar.

En este sentido el artículo 22-5 del TRLS/15 señala que,

*“5. La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, **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 derivadas de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación”.*

Por su parte el Anexo XIII de la LOTUP señala que,

*“La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:*

*Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión del suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificando en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*

*(...)”*

Con esta finalidad se desarrolla esta Memoria de Viabilidad Económica que se fundamenta en el estudio de mercado realizado por ATValor (sociedad tasadora reconocida por el Banco de España) realizado sobre las parcelas disponibles en Parc Sagunt I en febrero de 2020 y que se considera de aplicación a Parc Sagunt II al tratarse de la ampliación del enclave logístico existente.

## 2. ANÁLISIS

### 2.1. Parámetros urbanísticos de partida

El Plan Especial del Área Logística de Sagunto no establece coeficientes de ponderación, por lo que el aprovechamiento tipo del sector coincide con el índice de edificabilidad del Área de Reparto.

La ejecución de la actuación se plantea en 10 años (5 años prorrogables por otros cinco años más), y durante dicho período se va urbanizando conforme a las Áreas Integradas de Urbanización definidas en el Plan.

### 2.2. Determinación del valor en venta del producto inmobiliario a desarrollar en el Área Logística de Sagunto

Como se ha indicado, el presente estudio evalúa la viabilidad económica del desarrollo del Área Logística de Sagunto para el agente urbanizador de la actuación (Parque Empresarial de Sagunto, S.L.), teniendo en cuenta que su participación en el desarrollo de la misma se centra en la fase de urbanización de los suelos que componen el Área Logística de Sagunto. Por tanto, el producto inmobiliario a desarrollar en esta etapa se refiere a las parcelas urbanizadas destinadas para los diferentes usos.

El informe emitido por ATValor obtiene las siguientes conclusiones:

1. El valor en venta del producto inmobiliario “Parcela para uso industrial”, alcanzaría el importe de 100,35 €/m<sup>2</sup>s.
2. El valor en venta del producto inmobiliario “Parcela para uso terciario”, alcanzaría el importe de 132,96 €/m<sup>2</sup>s.
3. El valor en venta del producto inmobiliario “Parcela para uso logístico” alcanzaría el importe de 88,07 €/m<sup>2</sup>s.

El Plan Especial del Área Logística de Sagunto determina la compatibilidad de los usos logístico e industrial en cualquier parcela del sector, considerándose como uso dominante del mismo. Así mismo, se considera que el uso terciario es compatible con el característico.

El Plan Especial plantea 3 tipos de usos para las parcelas con aprovechamiento:

- Logístico e industrial

- Logístico y terciario
- Ferroviario

El área ferroviaria se excluye de este análisis de viabilidad debido a que su desarrollo será responsabilidad de otras entidades especializadas diferentes al agente urbanizador del Área Logística de Sagunto.

Se calculan valores de venta medios específicos para los anteriores usos, a partir de los valores de venta obtenidos del citado informe de valoración (ATValor):

- Logístico e industrial: 94,21 €/m<sup>2</sup>s
- Logístico y terciario: 110,52 €/m<sup>2</sup>s

El valor de suelo urbanizado de cada una de las parcelas con aprovechamiento es el siguiente:

Tabla 2-1. Valor de suelo urbanizado de las parcelas con aprovechamiento

Parcela	Uso	Superficie m <sup>2</sup>	Valor de suelo urbanizado
ZND-LOG/IN 1	Logístico e Industrial	194.825	18.354.461
ZND-LOG/IN 2	Logístico e Industrial	204.706	19.285.368
ZND-LOG/IN 3	Logístico e Industrial	304.041	28.643.700
ZND-LOG/IN 4.1	Logístico e Industrial	398.490	37.541.727
ZND-LOG/IN 4.2	Logístico e Industrial	422.289	39.783.839
ZND-LOG/IN 5.1	Logístico e Industrial	446.110	42.028.017
ZND-LOG/IN 5.2	Logístico e Industrial	319.362	30.087.070
ZND-LOG/IN 6	Logístico e Industrial	204.862	19.300.009
ZND-LOG/TR 1	Logístico y terciario	48.673	5.379.059
ZND-LOG/TR 2	Logístico y terciario	48.133	5.319.374
ZND-LOG/TR 3	Logístico y terciario	58.209	6.433.021
ZND-LOG/TR 4	Logístico y terciario	122.214	13.506.453
<b>TOTAL valor del suelo no edificado (VS)</b>		<b>2.771.913</b>	<b>265.662.098</b>

Fuente: Informe de valoración de Activos Inmobiliarios – ATValor  
Elaboración propia

O, dicho de otro modo, el valor del suelo urbanizado de las parcelas con aprovechamiento (excluyendo el uso ferroviario) del Área Logística de Sagunto ascendería a DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVENTA Y OCHO EUROS (265.662.098 €).

### 2.3. Estimación de las cargas de urbanización

Dado que las parcelas no están urbanizadas, al importe anterior habrá que descontar el importe de las cargas de urbanización, en definitiva, el cumplimiento de los deberes urbanísticos que los propietarios han de cumplir para poder materializar la edificabilidad prevista de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

**VSo** = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

**VS** = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

**G** = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

**TLR**: Tasa Libre de Riesgo, en tanto por uno.

**PR**: Prima de Riesgo, en tanto por uno.

La cuantificación de los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, se estima a partir de la información recogida en el análisis preliminar de la viabilidad económica del futuro desarrollo para Parc Sagunt II elaborado por Parque Empresarial de Sagunto, S.L., en noviembre de 2019, en el que se presentan los costes reales de desarrollo de Parc Sagunt I y que se consideran de aplicación para el Área Logística de Sagunto.

**Tabla 2-2. Parámetros de cálculo de los Costes de urbanización y cargas pendientes**

Parámetros de cálculo	€/m <sup>2</sup>
Costes Urbanización	23,17
Honorarios Profesionales	1,85
Gastos de Gestión Adicionales	0,66

Fuente: Análisis preliminar de la viabilidad económica del futuro desarrollo para Parc Sagunt II

Los costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros, ascienden a:

**Tabla 2-3. Costes de urbanización y cargas pendientes**

Uso	Parcela	Superficie m <sup>2</sup>	Costes Urbanización (€)	Honorarios Profesionales (€)	Gastos de Gestión Adicionales (€)	Costes de Urbanización y cargas pendientes (€)
Logist – Ind.I	ZND-LOG/IN 1	194.825	4.514.095	360.426	128.584	5.003.105
Logist – Ind.	ZND-LOG/IN 2	204.706	4.743.042	378.706	135.106	5.256.854
Logist – Ind.	ZND-LOG/IN 3	304.041	7.044.629	562.476	200.667	7.807.772
Logist – Ind.	ZND-LOG/IN 4.1	398.490	9.233.009	737.206	263.003	10.233.219
Logist – Ind.	ZND-LOG/IN 4.2	422.289	9.784.434	781.235	278.711	10.844.379
Logist – Ind.	ZND-LOG/IN 5.1	446.110	10.336.367	825.303	294.433	11.456.103
Logist – Ind.	ZND-LOG/IN 5.2	319.362	7.399.612	590.819	210.779	8.201.209
Logist – Ind.	ZND-LOG/IN 6	204.862	4.746.643	378.994	135.209	5.260.845
Logist – Terc.	ZND-LOG/TR 1	48.673	1.127.746	90.044	32.124	1.249.914
Logist – Terc.	ZND-LOG/TR 2	48.133	1.115.232	89.045	31.768	1.236.045
Logist – Terc.	ZND-LOG/TR 3	58.209	1.348.714	107.688	38.418	1.494.819
Logist – Terc.	ZND-LOG/TR 4	122.214	2.831.693	226.095	80.661	3.138.449
Aparcamiento	CA1	73.567	1.704.539	136.098	48.554	1.889.191
Inst. - Serv.	PQI 1	41.076	951.724	75.990	27.110	1.054.824
Inst. - Serv.	PQI 2	171.454	3.972.594	317.190	113.160	4.402.944
Inst. - Serv.	PQI 3	90.761	2.102.934	167.908	59.902	2.330.744
Zona V – Esp. Lib	ZV1	436.046	10.103.185	806.685	287.790	11.197.661
Zona V – Esp. Lib	ZV2	11.506	266.595	21.286	7.594	295.475
Zona V – Esp. Lib	ZV3/EL	216.460	5.015.385	400.452	142.864	5.558.700
Zona V – Esp. Lib	ZV4/EL	359.953	8.340.100	665.912	237.569	9.243.581
<b>TOTAL costes de urbanización y otros deberes y cargas pendientes (G)</b>						<b>107.155.836</b>

Fuente: Análisis preliminar de la viabilidad económica del futuro desarrollo para Parc Sagunt II  
Elaboración propia

Se excluyen las parcelas correspondientes a la Terminal Intermodal y a la reserva viaria.

La Tasa Libre de Riesgo (**TLR**), considerando el rendimiento de la Deuda Pública de plazo entre dos y seis años, para enero de 2021, es de -0356% = **-0,00356** (expresada en tanto por uno).

La Prima de Riesgo (**PR**) considerada es la establecida en el cuadro del Anexo IV del Reglamento de Valoraciones, que para el caso de edificios industriales es de 14% = **0,14** (expresada en tanto por uno).

Una vez definidos los parámetros anteriores se aplica la fórmula de cálculo:

$$\mathbf{VSo = 265.662.098 - 107.155.836 \times (1 - 0,00356 + 0,14) = 143.885.919 \text{ €}}$$

Y de ahí, dividiendo el total importe de las cargas urbanísticas por el total de metros cuadrados de techo de posible materialización, el resultado unitario que se obtiene es el siguiente:

$$\mathbf{143.885.919 \text{ €} / 3.021.385 \text{ m}^2\text{t} = 47,62 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

### 3. CONCLUSIONES SOBRE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En términos de rentabilidad, para el agente urbanizador de la actuación y de ponderación del equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, el resultado resulta positivo siendo el valor del suelo (VSo) una vez descontadas las cargas de urbanización de **143.885.919 Euros**.

Por lo tanto, el agente urbanizador se encontrará en capacidad de asumir las cargas que genera el desarrollo de la actuación y, adicionalmente, de obtener un beneficio por su actividad urbanizadora, lo que demuestra que **se trata una actuación económicamente viable** bajo las hipótesis consideradas en esta memoria.

En Valencia, febrero de 2021

Fdo. Andrés Cordido Sahmkow

Economista



# FULL DE CONTROL DE FIRMES DEL PROJECTE

## HOJA DE CONTROL DE FIRMAS DEL PROYECTO

<b>Codi expedient /</b> <i>Cód. expediente:</i>	<b>Codi intern DG /</b> <i>Cód. interno D.G.:</i>	<b>Títol del projecte /</b> <i>Título del proyecto:</i>
--	--	---

<b>1</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>10</b>