

ESTUDIO ECONÓMICO

PLAN PARCIAL INDUSTRIAL GENÉRICO MOLINA 3 “ZI1-M3”

MOLINA DE SEGURA (MURCIA)



SITUACIÓN: LAS CANTERAS, 30.500, MOLINA DE SEGURA (MURCIA).

PROMOTOR: PROFU, S.A.

REDACTORES: JOSEFA BOSQUE RUIZ. Arquitecto
JOSE MONTOYA CARRASCO. Abogado

FECHA: NOVIEMBRE 2021
(revisión noviembre 2024)

1. INTRODUCCIÓN

2. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN

2.1 DESCRIPCIÓN DE LOS COSTOS A CONSIDERAR

2.2 ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN (art. 184.b)

2.3 COSTES PARA MEJORA DE SISTEMAS GENERALES.

2.4 GASTOS INICIALES DEL SECTOR.

2.5 INDEMNIZACIONES.

2.6 REPERCUSIÓN DE COSTOS:

1. INTRODUCCIÓN.

La viabilidad económica de la actuación urbanística se basa en la comprobación de que dicha actuación sea capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de los terrenos de uso rústico en solares edificables, lo que ocurrirá si la venta de los solares definitivos es mayor que los gastos de urbanización o transformación de los terrenos añadidos al valor del suelo rústico.

Por tanto, los datos a manejar en este estudio serían los siguientes:

- Según lo descrito en el Art. 142.f) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), el estudio económico, contendrá la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como de las dotaciones cuya ejecución corresponda al promotor del plan.

Se incluirán en la valoración, de forma separada, los costos de conexión con las infraestructuras generales o las de ampliación y refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector.

- El costo de partida del suelo inicial bruto a partir de su situación de urbanizable como lo clasificó el Plan General.
- Los costos financieros medios de este tipo de operaciones.

Además, también se considera la capacidad de asumir los costes que se generen en este sector. Existe un propietario mayoritario, que es Profu, S.A. que cuenta con más del 50% de los terrenos, y que, como promotor del desarrollo, cuenta con los medios propios y la capacidad financiera necesaria y suficiente para asegurar la ejecución, y tiene demostrada su capacidad para llegar a buen término, no ya en esta urbanización industrial sino incluso otras de mucha mayor envergadura.

En base a lo dispuesto en el art. 142 f) de la LOTURM, lo que nos ocupa en este Estudio Económico es el primer punto de los descritos: el cálculo de los costes totales de urbanización tal y como los describe en la LOTURM en su art. 184.

2. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN.

2.1. DESCRIPCIÓN DE LOS COSTOS A CONSIDERAR.

El conjunto de las inversiones que son necesarias para conseguir la completa urbanización y dotación de servicios del sector ZI1-M3, objeto de este Plan Parcial, se pueden dividir en los siguientes grupos.

- a) El conjunto de actuaciones de urbanización a realizar dentro del propio sector, tanto de obra civil como de electrificación e iluminación.

- b) Todos los gastos y pagos necesarios para las diversas conexiones y enganches con los Sistemas Generales de suministro y evacuación de agua, luz, alcantarillado, telefonía, etc.

Para el cálculo del conjunto de los gastos de urbanización que se han tenido en cuenta, se han seguido los criterios y enumeración que se establecen en el Art. 184 de la LOTURM.

Asimismo, como se indica también en ese artículo, se deja explícitamente establecido, que en lo que respecta a todos los gastos de conexión de los Sistemas Generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para las necesidades del mismo, pero que se consideren convenientes por parte de las compañías suministradoras o la propia administración, serán repercutidos en las cuantías que corresponda sobre los propietarios que posteriormente resulten beneficiados.

De la relación de gastos de urbanización ya citados que recoge el Art. 184 de la LOTURM tenemos en primer lugar los que corresponden a:

- a) Ejecución o acondicionamiento de las vías públicas, incluida la pavimentación de calzadas y aceras, señalización y jardinería.

- b) Ejecución o adecuación de los servicios urbanos exigibles conforme al planeamiento urbanístico y, al menos, los siguientes:

- 1.º Abastecimiento de agua potable, incluida su captación, depósito, tratamiento y distribución, así como las instalaciones de riego y los hidrantes contra incendios.

- 2.º Saneamiento, incluidas las conducciones y colectores de evacuación, los sumideros para la recogida de aguas pluviales y las instalaciones de depuración.

- 3.º Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

- 4.º Redes de telecomunicaciones.

- 5.º Canalización e instalación de gas y de los demás servicios exigidos en cada caso por el planeamiento.

- 6.º Infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación, así como la conexión con los sistemas generales exteriores al ámbito de la actuación.

7.º Las empresas suministradoras de los servicios liberalizados de energía eléctrica, telecomunicaciones y gas deberán aportar los materiales necesarios para la conducción y prestación del servicio.

c) Ejecución de los espacios libres públicos, incluidos el mobiliario urbano, la jardinería y la plantación de arbolado y demás especies vegetales sostenibles.

d) Infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible, entendiendo como tales las provisiones de espacio para su implantación.

e) Redacción y tramitación de planes y proyectos, y todo tipo de honorarios facultativos que conlleve el proceso de urbanización y aquellos otros gastos justificados e imputables a tal fin.

f) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

Los gastos de urbanización corresponden a los propietarios o titulares de derechos patrimoniales, según el régimen aplicable a cada clase y categoría de suelo. Corresponden a las empresas concesionarias o titulares de los servicios los gastos de las instalaciones y obras necesarias para el suministro y servicios energéticos, de telecomunicación o nuevas tecnologías de sectores liberalizados por la legislación estatal. Los propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por estos conceptos.

Los gastos de urbanización podrán satisfacerse total o parcialmente mediante la cesión de terrenos edificables de valor urbanístico equivalente.

Los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para el mismo, serán repercutidos por la Administración actuante, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, según se determine en el Programa de Actuación.

Los proyectos de urbanización deberán ajustarse a las determinaciones establecidas en las correspondientes Normas de Urbanización contenidas en el plan general y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, que deberán adecuarse a criterios de calidad y sostenibilidad económica.

2.2. ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN (art. 184.b):

Se han considerado como Gastos de Urbanización todos aquellos requeridos por el planeamiento y, como mínimo, los indicados en el art. 184 de la LOTURM.

2.2.1. OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR DEL SECTOR.

Gastos pormenorizados de todas las obras necesarias para la urbanización interna del sector a desarrollar.

1	URBANIZACIÓN INTERIOR	
1.01	ACTUACIONES PREVIAS: DEMOLICIONES Y DESVÍOS DE SERVICIOS AFECTADOS	98.000,00 €
1.02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.925.000,00 €
1.03	PAVIMENTACIÓN	884.500,00 €
1.04	SEÑALIZACIÓN	32.000,00 €
1.05	RED DE PLUVIALES (Urbanización Interior)	660.000,00 €
1.06	RED DE RESIDUALES (Urbanización Interior)	315.000,00 €
1.07	RED DE ABASTECIMIENTO (Urbanización Interior)	290.000,00 €
1.08	ACTUACIONES EN ZONAS VERDES Y GLORIETAS	180.000,00 €
1.09	RED DE GAS	405.000,00 €
1.10	RED DE TELECOMUNICACIONES	165.000,00 €
1.11	RED DE MEDIA	429.099,84 €
1.12	CENTROS DE REPARTO Y TRANSFORMACIÓN	308.728,32 €
1.13	RED DE BAJA TENSIÓN	159.303,46 €
1.14	ALUMBRADO PÚBLICO	119.959,74 €
1.15	Seguridad y Salud	59.715,91 €
1.16	Control de Calidad	59.715,91 €
1.17	Gestión de Residuos	29.857,96 €
EJECUCIÓN MATERIAL		6.120.881,14 €
GASTOS GENERALES (14%)		856.923,36 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)		367.252,87 €
TOTAL		7.345.057,37 €
IVA (21%)		1.542.462,05 €
PRESUPUESTO URBANIZACIÓN INTERIOR		8.887.519,42 €

2.2.2 COSTES DE CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES.

2	URBANIZACION EXTERIOR	
2.01	CONEXIÓN EXTERIOR RED DE RESIDUALES	1.000.000,00 €
2.02	CONEXIÓN EXTERIOR RED DE ABASTECIMIENTO	750.000,00 €
2.03	CONEXIÓN EXTERIOR RED DE GAS	90.000,00 €
2.04	CONEXIÓN EXTERIOR RED DE TELECOMUNICACIONES	10.000,00 €
2.05	CONEXIÓN EXTERIOR ELECTRICA	420.850,00 €
2.06	Seguridad y Salud	22.708,50 €
2.07	Control de Calidad	22.708,50 €
2.08	Gestión de Residuos	11.354,25 €

VERSIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL INDUSTRIAL "ZI1-M3" PARA APROBACIÓN INICIAL

EJECUCIÓN MATERIAL	2.327.621,25 €
GASTOS GENERALES (14%)	325.866,98 €
BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	139.657,28 €
TOTAL	2.793.145,50 €
IVA (21%)	586.560,56 €
PRESUPUESTO URBANIZACIÓN EXTERIOR	3.379.706,06 €

2.2.3. COSTES PARA MEJORA DE SISTEMAS GENERALES.

3	MEJORA DE SISTEMAS GENERALES	
3.01	MOVIMIENTO DE TIERRAS (Sistemas Generales)	825.000,00 €
3.02	PAVIMENTACIÓN (Sistemas Generales)	565.500,00 €
3.03	SEÑALIZACIÓN (Sistemas Generales)	18.000,00 €
3.04	Seguridad y Salud	14.085,00 €
3.05	Control de Calidad	14.085,00 €
3.06	Gestión de Residuos	7.042,50 €
	EJECUCIÓN MATERIAL	1.443.712,50 €
	GASTOS GENERALES (14%)	202.119,75 €
	BENEFICIO INDUSTRIAL (6%)	86.622,75 €
	TOTAL	1.732.455,00 €
	IVA (21%)	363.815,55 €
	PRESUPUESTO MEJORA SIS. GENERALES	2.096.270,55 €

2.2.4. GASTOS INICIALES DEL SECTOR.

Gastos correspondientes a la redacción de proyectos, pago de tasas, publicaciones, escrituras etc...:

4	GASTOS INICIALES DEL SECTOR	
4.1	PROYECTOS Y DIRECCIONES TÉCNICAS	492.149,83 €
4.2	NOTARÍA, REGISTRO, TASAS, ETC...	237.413,16 €
	TOTAL	729.562,98 €
	IVA (21%)	153.208,23 €
	PRESUPUESTO GASTOS INICIALES	882.771,21 €

2.2.5 INDEMNIZACIONES.

El análisis y valoración pormenorizada de cada una de las edificaciones y actividades que resulten afectadas por el planeamiento se hará con el debido detalle en el proyecto de reparcelación que desarrolle la Unidad de Actuación del Plan Parcial ZI1-M3.

No obstante, se hará una estimación aproximada, tal y como establece la LOTURM en su artículo 184.1.f): Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución, así como para satisfacer los derechos de realojo y retorno, cuando sean procedentes.

Por ello serán susceptibles de indemnización los siguientes conceptos:

1.- Valor de las edificaciones, construcciones e instalaciones.

Se ha estimado el valor de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes en el ámbito según levantamiento topográfico, información catastral y vuelos aéreos consultados.

Se han considerado la totalidad de las edificaciones y construcciones existentes en el ámbito con independencia de que sobre las mismas recaiga orden de restablecimiento de la legalidad infringida. La procedencia o no de su inclusión deberá ser analizada en el futuro.

2.- Desahucios.

En principio, no se ha considerado indemnización alguna derivada de desahucios al no haber aportado documentación que acredite la procedencia de los mismos.

3.- Ceses de actividad y gastos de traslado.

No se han considerado al no haber aportado licencia de apertura de las actividades afectadas a la fecha de emisión del presente informe, documentos que acrediten que las actividades existentes en el ámbito se desarrollen bajo la preceptiva licencia de actividad. En el supuesto de que se acredite que las actividades desarrolladas en el ámbito cuentan con licencia de actividad, para la correcta valoración del cese de actividad se deberán aportar las cuentas anuales de los últimos ejercicios.

4.- Plantaciones y arbolado.

Estimadas en base a análisis de fotografías aéreas, valor estimado por m² de cultivo, en el supuesto de que se acredite la existencia de explotaciones agrícolas deberán ser analizadas sus cuentas anuales.

De todo lo expuesto anteriormente se estima como valor previo la cifra de MIL TRESCIENTOS EUROS (1.300,00 €) (CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES), sin IVA incluido.

5	INDEMNIZACIONES	
5.01	CONSTRUCCIONES, EDIFICACIONES, INSTALACIONES Y PLANTACIONES	1.300,00 €
	IVA (21%)	273,00 €
	PRESUPUESTO INDEMNIZACIONES	1.573,00 €

2.2.6. REPERCUSIÓN DE COSTOS:

La repercusión de costes, teniendo en cuenta que la edificabilidad es de 0,5 m2/m2 de suelo bruto, y se calcula sin incluir el IVA, será del orden siguiente:

CONCEPTO	por m2/suelo	por m2/edif.	por m2/s.neto
URBANIZACIÓN INTERIOR	29,70 €	59,40 €	51,39 €
URBANIZACIÓN EXTERIOR	11,29 €	22,59 €	19,54 €
MEJORA SISTEMAS GENERALES	7,01 €	14,01 €	12,12 €
GASTOS INICIALES	2,95 €	5,90 €	5,10 €
INDEMNIZACIONES	0,01 €	0,01 €	0,01 €
TOTAL	50,95 €	101,91 €	88,16 €

RESUMEN DE COSTOS:

RESUMEN DE COSTOS	COSTOS (sin iva)
URBANIZACIÓN INTERIOR	7.345.057,37 €
CONEXIONES EXTERIORES	2.793.145,50 €
MEJORA SISTEMAS GENERALES	1.732.455,00 €
GASTOS INICIALES	729.562,98 €
INDEMNIZACIONES	1.300,00 €
TOTAL	12.601.520,86 €

NOTA: No se incluye el IVA porque es un impuesto a compensar por ser el suelo urbanizado un factor del proceso de la edificación final.

Noviembre de 2.024