

DOCUMENTO Nº 04

ESTUDIO ECONÓMICO

CASES DE LARA
ANGEL LUIS -

Firmado digitalmente
por CASES DE LARA
ANGEL LUIS -
Fecha: 2025.06.13
16:57:39 +02'00'

Plan Parcial Industrial Sector ZDT-M1

Texto Refundido tras Documento de Alcance

DOCUMENTACIÓN PARA NUEVA EXPOSICIÓN PÚBLICA

Situación

Las Canteras
Molina de Segura. Murcia

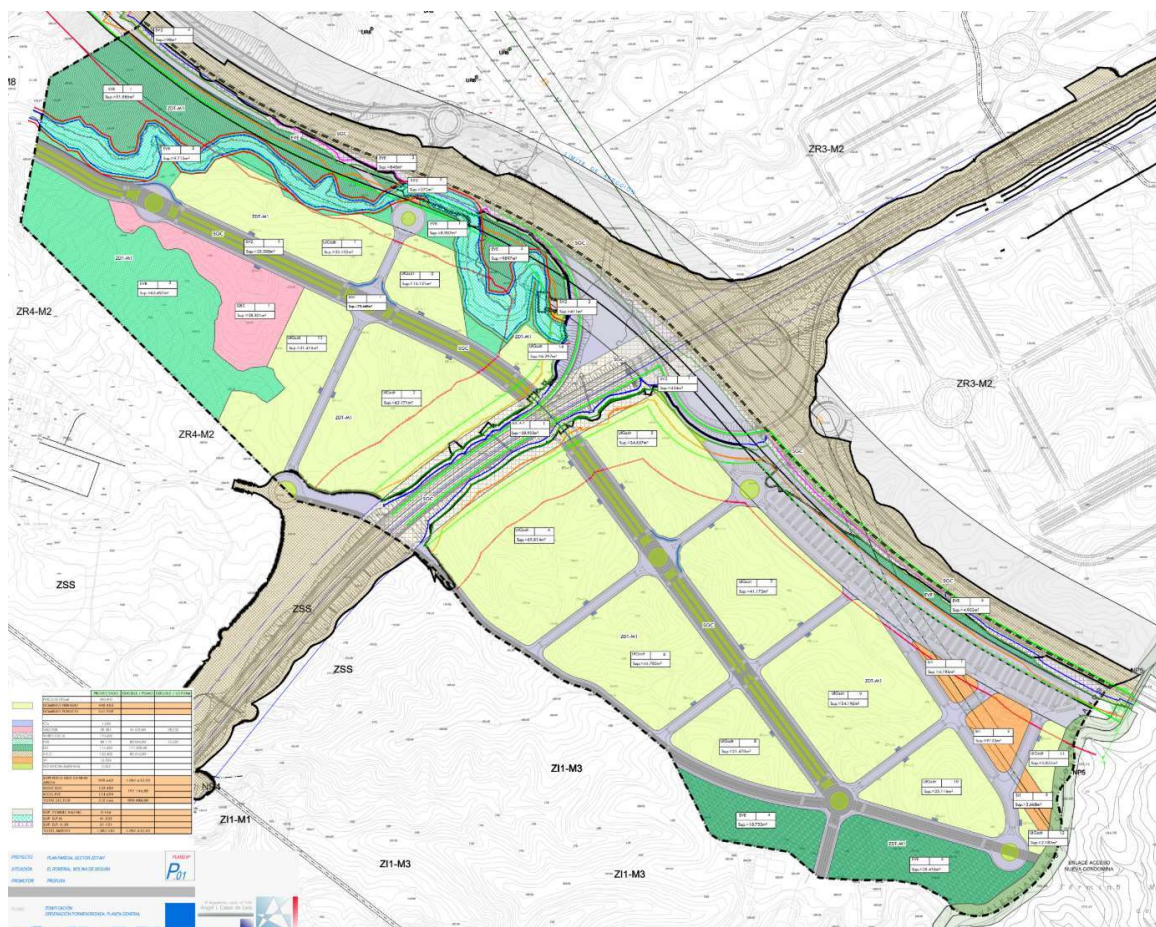
Fecha
Expediente
Peticionario

MAYO 2025
2019A03 - PP
PROFUSA

Domicilio social

C/ Gran Vía Escultor Salzillo, 8 bajo
30.004 Murcia
A 30.023.857
Tomás Fuertes Fernández

CIF
Representante
DNI



ÍNDICE DE CONTENIDOS

ESTUDIO ECONÓMICO DEL SECTOR ZDT-M1

1	INTRODUCCIÓN	3
2	ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN	4
2.1	DESCRIPCIÓN DE LOS COSTOS A CONSIDERAR	4
2.2	ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN REPERCUSIÓN DE COSTOS.	5
2.2.1	INDEMNIZACIONES	5
2.2.2	GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR	6
2.2.3	REPERCUSIÓN DE COSTOS.	8
3	VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN	9

ESTUDIO ECONÓMICO

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 solares definitivos es mayor que los gastos de urbanización o transformación de los terrenos añadidos al valor del suelo rústico.

De acuerdo con los apartados f) y h) del artículo 142 de la LOTURM, los planes parciales deberán incluir:

f) Estudio económico, que 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.

g) Informe de sostenibilidad económica que analizará el impacto del desarrollo del plan en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios resultantes. El análisis considerará tres escenarios de desarrollo, el normal con la media de construcción en el municipio de los últimos 10 años, el escenario reducido, a la mitad y el expansivo, el doble de la media. El informe determinará sobre la procedencia de constituir Entidad Urbanística Colaboradora.

El presente Documento es el Estudio Económico, con los contenidos previstos en el art. 142.f) de la LOTURM, incluyendo también el análisis de la viabilidad económica de la actuación urbanística. Los datos de este Estudio Económico serán tenidos en cuenta en el Informe de Sostenibilidad Económica, que es un Documento independiente, en el que se analizará el impacto del desarrollo del plan sobre las Haciendas Públicas.

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

- El conjunto de los costos de urbanización y gestión descritos en el Art. 184 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM), que incluyen los de ejecución de la urbanización, redacción de documentación técnica y honorarios, indemnizaciones y conexión con los servicios y sistemas generales, así como la ampliación y refuerzo de los existentes.

Además, también se considera la capacidad de asumir los costes que se generen en este sector por los propietarios de los terrenos objeto de la actuación:

- El promotor del Plan Parcial es el propietario del Sector que aporta una superficie catastral de 880.830,00 m², equivalente al 80,99 % de la superficie total de las parcelas catastrales incluidas en el ámbito del Plan Parcial, que es de 1.087.581 m². Se incluye dentro del ámbito una superficie de 247.096 m² de sistemas generales y 87.919 m² de dominio público (37.731 m² de la A-30, 10.697 m² de la vía pecuaria y 41.032 m² de la Rambla). Los 87.919 m² de dominio público no generan aprovechamiento. El ámbito de esta actuación abarca la totalidad del sector ZDT-M1.
- El encargo lo realiza PROFUSA con C.I.F.: A-30.023.857 y domicilio C/ Gran Vía Escultor Salzillo, 8 bajo, 30.004 Murcia, actuando como representante José Montoya Carrasco, con D.N.I.: y con domicilio social en

El promotor cuenta con los medios propios y la capacidad financiera necesaria y suficiente para asegurar la ejecución. En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 124.k de la LOTURM, se redacta el presente Estudio Económico, en el que el primer punto a desarrollar es el cálculo de los costes de urbanización, tal y como los describe 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 ZDT-M1, 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 este 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 redacción de gastos de urbanización ya citados que recoge el art. 184 de la LOTURM tenemos en primer lugar los que corresponden a:

- Ejecución y acondicionamiento de vías públicas.
- Ejecución de los servicios de abastecimiento de agua, captación, depósito y distribución.
- Ejecución de saneamiento, incluidas las conducciones, colectores y sumideros.
- Ejecución del suministro de energía eléctrica, incluidas su conducción, transformación, distribución y alumbrado público. Ejecución, en su caso, de las redes de gas.
- Ejecución de las redes de telecomunicaciones.
- Ejecución de los espacios libres públicos, incluido mobiliario urbano y plantaciones.

Además, también se consideran gastos de urbanización las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios, destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones y el cese de actividades cuando cualquiera de ellas sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

5

Como también se indica en el Art. 184 de la LOTURM, los diversos propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por los conceptos que se han relacionado anteriormente.

2.2 ESTIMACIÓN DE GASTOS DE URBANIZACIÓN Y REPERCUSIÓN DE COSTOS.

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 INDEMNIZACIONES

El análisis y valoración 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 delimitada en el sector ZDT-M1.

En la actualidad existen varias edificaciones calificables como construcciones auxiliares o almacenes sin actividad en el interior del sector. Las edificaciones existentes tienen instalaciones de electricidad, agua potable y alcantarillado, así como acceso rodado.

Con independencia de ello, las edificaciones existentes se encuentran incluidas en la parcela catastral 30027A01200010 (Polígono 12, Parcela 10 de Molina de Segura), que es propiedad de PROFUSA, promotor del presente Plan Parcial, por lo que no será necesario valorar las indemnizaciones, porque dicho propietario se indemnizaría a sí mismo.

2.2.2 GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR

Como documento que forma parte de la ordenación pormenorizada y teniendo en cuenta que a continuación se redactará el Proyecto de Urbanización con contenidos más precisos, se puede considerar suficiente el presupuesto que se incluye a continuación, basado en la aplicación de precios unitarios de obras similares, sobre las mediciones de los esquemas de la ordenación pormenorizada, que se incluye en las páginas siguientes.

La evaluación económica que viene a continuación se refiere al importe estimado de implantación de servicios y ejecución de obras de urbanización sin que, por consiguiente, pueda considerarse como definitiva, ni definitiva del futuro precio de venta de los terrenos útiles, en el que inciden otros componentes. Todo esto se realiza sin perjuicio de la posible incorporación de cualquier carga que pueda venir impuesta por cualquier administración pública u organismo sectorial durante la programación del sector.

En los costes de conexión con infraestructuras y redes generales, se entienden incluidos los costes de refuerzo y ampliación de las citadas infraestructuras generales.

VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ESTUDIO ECONOMICO DEL P.P. ZDT-M1			
CAPITULO 1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	5,00	1.075.000,00
CAPITULO 2	DEMOLICIÓN DE GRANJAS	2,00	430.000,00
CAPITULO 3	SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO	15,00	3.225.000,00
CAPITULO 4	ABASTECIMINETO DE AGUA	10,00	2.150.000,00
CAPITULO 5	ELECTRIFICACIÓN Y RED TELEFONÍA	10,00	2.150.000,00
CAPITULO 6	ALUMBRADO PUBLICO	15,00	3.225.000,00
CAPITULO 7	PAVIMENTACIONES, FIRMES Y ACERAS	35,00	7.525.000,00
CAPITULO 8	MOBILIARIO URBANO Y JARDINERÍA	4,00	860.000,00
CAPITULO 9	SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA	4,00	860.000,00
	PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL		21.500.000,00
	GASTOS GENERALES	14,00	3.010.000,00
	BENEFICIO INDUSTRIAL	6,00	1.290.000,00
	TOTAL		27.090.000,00
	I.V.A.	21,00	5.688.900,00
SUBTOTAL 1	PRESUPUESTO EJECUCION CONTRATA		32.778.900,00
	HONORARIOS PROFESIONALES	10,00	2.150.000,00
	GASTOS FINANCIEROS	5,00	1.075.000,00

	GASTOS DE NOTARIA, REGISTRO, ETC	1,50	322.500,00
	PRESUPUESTO GASTOS VARIOS		3.547.500,00
	I.V.A.	21,00	744.975,00
SUBTOTAL 2	TOTAL GASTOS VARIOS		4.292.475,00

PRESUPUESTO PARA LA PROPIEDAD		37.071.375,00
--------------------------------------	--	----------------------

Asciende el Presupuesto para Conocimiento de la Propiedad del presente Plan parcial

ZDT-M1 a la cantidad de TREINTA Y SIETE MILLONES SETENTA Y UN MIL

TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS

VALORACIÓN DE LOS COSTES DE CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES

			€
			TOTAL
ABASTECIMIENTO			
	T11	18,48%	12.861,93
	T11-Z1-I1	49,48%	65.548,81
	T11-Z1-D1	49,48%	3.830.074,90
	T11-Z1-A4	68,75%	287.011,06
	T11-Z1-I2	75,04%	121.425,51
	T11-Z1-D2	75,04%	3.830.074,90
	T11-Z1-A5	75,04%	16.351,97
	TOTAL		8.163.349,08
SANEAMIENTO			
	C. ERMITA E	100%	811.948,03
	C. ERMITA K	18,60%	92.038,53
	EBAR ERMITA A	14,23%	407.499,38
	EDAR CAMPOTEJAR	14,23%	3.815.343,84
	TOTAL		5.126.829,79
PLUVIALES			
	P. ERMITA F	28,93%	902.110,23
	P. ERMITA G	22,37%	228.819,59
	P. ERMITA H	17,56%	141.696,14
	P. ERMITA I	17,85%	17.113,32
	P. ERMITA J	17,71%	83.239,96
	TOTAL		1.372.979,25

**TOTAL COSTES
INFRAESTRUCTURAS**

14.663.158,12
14.665.000,00

Asciende el Presupuesto con redondeo a la cantidad de CATORCE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL EUROS.

2.2.3 REPERCUSIÓN DE COSTOS.

La superficie del Plan Parcial, excluido el dominio público, es de 999.662 m², las parcelas edificables suman 448.403 m² y la superficie edificable es de 564.649,50 m².

Teniendo en cuenta que el Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización se ha fijado en 21.500.000 euros y el de Contrata en la cantidad de 27.090.000 euros (IVA excluido), las repercusiones del proceso urbanizador expresadas en €/m² en cada una de las etapas será:

ANÁLISIS DE REPERCUSIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACION 1 EN P.P. ZDT-M1			
	m2 suelo bruto	m2 parcela neta	m2. Techo
	999.662,00	448.403,00	564.649,50
P.E.C.	27,10	60,42	47,98
IVA P.E.C.	5,69	12,69	10,08
SUBTOTAL 1	32,79	73,11	58,06
GASTOS VARIOS	3,55	7,91	6,28
IVA GASTOS VARIOS	0,75	1,66	1,32
SUBTOTAL 2	4,30	9,57	7,60
TOTAL UNIDAD DE ACTUACION	37,09	82,68	65,66
CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS	14,67	32,70	25,97
COSTES DIRECTOS	45,32	101,03	80,23
I.V.A	6,44	14,35	11,40

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

3 VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

El estudio de la viabilidad de un planeamiento se puede enfocar, en una primera visión, como la capacidad de los promotores o propietarios para asumir los costos de urbanización que su desarrollo conlleva, y desde una perspectiva más global y finalista como la comprobación de que la operación urbanística es viable desde el punto de vista empresarial, porque el conjunto de los costos que sean necesarios para su transformación y comercialización del suelo objeto del Plan sean asumibles de acuerdo con el valor final de los terrenos netos que resulten.

Sobre la primera visión de la viabilidad económica, que se refiere a la capacidad de asumir los costes que se generen en este sector, el propietario mayoritario, como impulsor de la urbanización, cuenta con los medios propios a la capacidad financiera necesaria para asegurar la ejecución y cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas.

Lo que sí tiene sentido y necesidad de justificación es la viabilidad global y final de la operación urbanística de creación de suelo urbano.

Los datos básicos que debemos manejar para realizar este estudio de viabilidad son los siguientes:

- El costo de partida de suelo inicial y bruta, a partir de su situación de urbanizable y con las características que para el mismo establece el PGM de Molina de Segura.
- El conjunto de los costos de urbanización y gestión descritos en el art. 184 de la LOTURM, que incluyen los de ejecución de la urbanización, electrificación, redacción de documentación técnica, indemnizaciones, conexión con los Servicios y Sistemas Generales y mejora y ampliación de éstos.
- Los costos financieros medios de este tipo de operaciones, teniendo en cuenta que, aunque el propietario disponga de medios propios suficientes para asumir los costes, es usual que se acuda a la financiación exterior, al menos de parte de la inversión total.

Frente a este conjunto de gastos, y valores de partida, se calcula el valor que, finalmente, obtienen las parcelas netas, una vez que se encuentran completamente urbanizadas y en disposición de ser edificadas, comprobándose entonces si la diferencia entre la suma de los valores iniciales y el conjunto de gastos necesarios por un lado, y el valor inicial de comercialización del terreno útil o la edificabilidad patrimonializable por otra, y para el período de tiempo que dura la operación urbanística, se encuentra dentro de los intervalos de rentabilidad que permiten considerar viable una operación de este tipo.

Como es natural dentro de este conjunto de datos económicos que se manejan en este estudio, de una parte de ellos se hacen estimaciones a partir del conocimiento del mercado inmobiliario, y, en otros, como son los costes de urbanización, se contemplan los datos de que se disponen del coste de

este tipo de obras en circunstancias y experiencias similares, puesto que como no se han redactado los correspondientes proyectos de urbanización y mucho menos ejecutado las obras, no se puede conocer el coste real y final de las mismas.

Pasamos a continuación a exponer el balance económico-financiero de la operación urbanística para justificar su viabilidad.

En cuanto al valor de los terrenos, aún con su carácter de urbanizable, las expectativas que supone su situación y la realidad del mercado, nos aporta suficientes datos para su estimación, aunque también debe tenerse en cuenta la gran cantidad de cesiones de suelo que para el Sector supone la aplicación de las Directrices de Suelo industrial de la Región de Murcia y resto de legislación urbanística.

De acuerdo con esto y con el conocimiento del mercado nos debemos mover en una banda de valores situada entre 10 a 15 €/m² de suelo bruto para la zona calificada.

El conjunto de los costos de urbanización, se refieren fundamentalmente a los de la ejecución del viario, la implantación de los servicios y a la conexión con los Sistemas Generales, ajardinamiento de los espacios libres propios del Sector, y elaboración y redacción de los documentos técnicos y legales, y en una proporción mínima las posibles indemnizaciones, ya que dada la estructura de la propiedad del suelo, este concepto se considera que tendrá muy escasa o nula entidad cuantitativa en relación con los gastos a tener en cuenta.

La cuantificación de estos conceptos se ha desarrollado en el correspondiente capítulo de este estudio y su resumen lo exponemos a continuación:

Gastos de Urbanización. Total presupuesto de ejecución por contrata (incluye 14% de gastos generales y 6% de beneficio industrial).	27.090.000,00
Gastos de honorarios técnicos, por redacción de documentación, Planeamiento, Programa de Actuación, Memorias Ambientales, Proyecto de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y de electrificación y de conexión con los distintos servicios. Gastos notariales y de registro de propiedad, publicidad, etc.	3.877.500,00
TOTAL COSTOS DE DESARROLLO (IVA EXCLUIDO)	30.967.500,00

El costo total por todos estos conceptos supone la cifra de 30.967.500,00 €, que representa un coste unitario por metro cuadrado bruto del conjunto de los 999.662 m² que intervienen en la actuación, excluido el dominio público, de 30,98 €/m².

Finalmente, como gastos financieros del conjunto de la operación, los estimaremos como un porcentaje sobre la cifra total de los costes de urbanización, teniendo en cuenta que la mayor proporción de gastos de las obras de urbanización se producen en la etapa final del proceso urbanizador, cuando se ejecutan las obras de terminación de las diversas unidades de obra civil y electrificación necesarias.

El período más largo de tiempo de todo el proceso de transformación urbanística se consume en la tramitación de los diversos documentos técnicos y legales que permiten la ordenación, distribución y asignación de los terrenos así como la definición técnica de la urbanización, y finalmente en un período relativamente breve dentro del conjunto que estamos describiendo, se realizan las obras de urbanización, y aún dentro de estas, las unidades de mayor valor unitario son los que se ejecutan en un período final.

Por ello, la consideración de un porcentaje de gastos financieros sobre el total de los costos descritos resulta una opción segura y conservadora, estimándose en el 8% de la cantidad indicada, que supone la cifra de 2.477.400,00 €.

Conocido este concepto ya podemos obtener el conjunto de valores necesarios para realizar la urbanización y gestión del sector, que incluyendo el valor de los terrenos son:

VALOR MEDIO INICIAL DE LOS TERRENOS	
En suelo sector neto ZDT-M1- 999.662 m ² x 15,30 €/m ²	15.299.565,00 €
Coste de urbanización e implantación de los servicios, incluido honorarios técnicos y gastos legales.	30.967.500,00 €
Gastos financieros: 8% s/ 30.967.500,00 €	2.477.400,00 €
VALOR TOTAL	48.744.465,00 €

Para el cálculo del valor del resultado final de esta operación urbanística de creación de suelo, tenemos en cuenta el valor del mercado de suelo neto completamente urbanizado y con los usos y edificabilidades análogos a los de este sector con la repercusión que resulta por metro cuadrado edificable y lo aplicaremos sobre la edificabilidad neta de que se dispone, una vez que se han deducido las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento.

Se ha previsto un valor de repercusión sobre m² edificable de 180 €/m², teniendo en cuenta el uso, situación y el momento en que habrá culminado el proceso de transformación.

VALOR EN VENTA DE LA EDIFICABILIDAD DE ACTIVIDAD ECONÓMICA	
564.649 m ² edificable x 166,675 €/m ²	94.112.640,00 €
SUMA DEL VALOR DE LA EDIFICABILIDAD DEL SECTOR	94.112.640,00 €

Y la diferencia del valor con respecto a las cifras de valor de suelo inicial y conjunto de costes, que se han relacionado sería 94.112.640,00 € - 48.744.465,00 € = 45.368.175,00 € que, con relación a la inversión total de 30.967.500,00 € (sin contar el valor del suelo) justifica la viabilidad de esta operación de ordenación y transformación de suelo que queda suficientemente demostrada, aunque esta actuación, como es natural, se tendrá que desarrollar y comercializar a lo largo de varios años.

Molina de Segura, Mayo de 2025

Ángel L Cases de Lara

Arquitecto,
Cgdo. N° 926 COAMU

