

**DOCUMENTO “3. ESTUDIO DE VIABILIDAD
ECONÓMICO-FINANCIERA”**

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

DOCUMENTO

“3. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”

ÍNDICE

- 1.-EXIGIBILIDAD Y OBJETO.
- 2.-GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.
- 3.-CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.
- 4.-DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.
 - 4.1.-Obras de urbanización.
 - 4.2.-Otras cargas de urbanización.
 - 4.3.-Total importe de las cargas de urbanización.
- 5.-EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.
 - 5.1.-Valores de Repercusión del suelo
 - 5.1.1.-Vivienda de promoción libre.
 - 5.1.2.-Vivienda de promoción social.
 - 5.1.3.-Vivienda Tasada.
 - 5.1.4.-Terciario
 - 5.1.5.-Resumen Valores de Repercusión del suelo
 - 5.2.-Valor del suelo, excluidas las cargas de urbanización.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

1.-EXIGIBILIDAD Y OBJETO.

El artículo 155 de la vigente *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo* regula el contenido y documentación de los programas de actuación urbanizadora, señalando expresamente que uno de los documentos que ha de contener dicho instrumento es el "*Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación*".

El presente Programa de Actuación Urbanizadora incorpora este "Estudio de viabilidad económico-financiera", como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la determinación económica de las cargas de urbanización asociadas a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en la ordenación urbanística pormenorizada, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo residencial previsto en el Ámbito de Actuación Integrada A.A.I.II.13 dentro del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO", a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación. Para ello, se toman en consideración las determinaciones contenidas en el Texto Refundido de la Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del ámbito urbanístico A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO", -con aprobación provisional del 24 de septiembre de 2020, promovido en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana del 2010, aprobado con carácter definitivo el 25 de junio del 2010-, dado que las mismas constituyen el punto de partida para posibilitar la realización del presente análisis de la viabilidad de la ejecución de la ordenación planteada.

Asimismo, para el desarrollo de las previsiones de ordenación contenidas en el referido Ámbito de Actuación Integrada, se efectúa una primera valoración, con carácter general, de los bienes y derechos afectados por la actuación; sin perjuicio de que su concreta y exhaustiva valoración corresponda al posterior y preceptivo Proyecto de Reparcelación.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

2.-GRADO DE PRECISIÓN DE SUS DETERMINACIONES ECONÓMICAS.

El presente "Estudio de viabilidad económico-financiera" en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora en el que se integra, como inicio de la ejecución de las previsiones de ordenación contenidas en la ordenación urbanística pormenorizada que se ejecuta, ofrece datos y cifras resultado de un exhaustivo análisis.

Por una parte, la valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto del proceso de elaboración del denominado "Anteproyecto de urbanización del A.A.I.II.13 del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO".

Por otra, la determinación del valor del suelo y de la viabilidad económico-financiera del desarrollo urbanístico previsto es fruto del trabajo contenido en este mismo documento.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

3.-CONTENIDO FORMAL DEL ESTUDIO.

El presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida atiende a las determinaciones establecidas en, por un lado, el artículo 147 de la *Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo*, y por otro, y con carácter supletorio, el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento.

En ese sentido, los costes correspondientes a las obras de urbanización son los expresamente contenidos en el "Anteproyecto de urbanización del A.A.I.II.13 del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" en la que se incluyen los derribos de todas las edificaciones existentes, la construcción de una nueva rotonda en la Avenida Tolosa y las barreras acústicas necesarias entre otros.

El resto de conceptos que, conforme a la legislación urbanística y del suelo aplicable, conforman las denominadas cargas de urbanización, son cuantificados en este mismo documento.

Por otra parte, se efectúa una primera valoración, -ajustada a la medición de las superficies de los inmuebles edificados-, con carácter general, de los bienes y derechos afectados por la actuación propuesta.

Así, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida para el ámbito de Actuación Integrada A.A.I.II.13 del "A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" en la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

4.-DETERMINACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN.

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes, por un lado, al conjunto de obras necesarias para la completa urbanización de los terrenos destinados a vías urbanas, aceras y carriles bici y espacios libres urbanos y comunes de carácter público, y, por otro, al resto de conceptos que, de conformidad con el artículo 147 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, engloban las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas en el Ambito de Actuación Integrada A.A.I.II.13 del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO son las establecidas tanto en la legislación aplicable como en la ordenación urbanística pormenorizada definitivamente aprobada, incluyéndose tanto las obras propias de urbanización como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, así como los costos y gastos que pudieran producirse con motivo de posibles indemnizaciones derivados de la eliminación de bienes, derechos y actividades afectadas por la ordenación urbanística pormenorizada vigente.

4.1.-Obras de urbanización.

De conformidad con el "Anteproyecto de Urbanización del A.A.I.II.13 del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO, elaborado por la ingeniería "Endara Ingenieros Asociados, S.L.", -que se incorpora como Documento "2" al presente Programa-, el coste de las obras de urbanización "internas" correspondientes, desglosado por las distintas fases, capítulos y partidas que componen las mismas, asciende a:

* Anteproyecto de Urbanización

1	DEMOLICIÓN DE EDIFICIOS	455.064,75	EUROS
2	TRABAJOS PREVIOS Y DEMOLICIÓN DE PAVIMEN	198.251,80	EUROS
3	MOVIMIENTO DE TIERRAS	335.618,50	EUROS
4	OBRAS DE FÁBRICA	288.800,00	EUROS
5	TRATAMIENTO DE REGATA	502.150,00	EUROS
6	PAVIMENTACIÓN	1.617.762,50	EUROS
7	SANEAMIENTO DE PLUVIALES	312.000,00	EUROS
8	SANEAMIENTO DE FECALES	344.500,00	EUROS
9	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	345.700,00	EUROS
10	ENERGÍA ELÉCTRICA	949.965,00	EUROS
11	TELECOMUNICACIONES	183.550,00	EUROS
12	GAS	57.200,00	EUROS
13	ALUMBRADO	243.800,00	EUROS
14	MOBILIARIO URBANO	268.325,00	EUROS
15	JARDINERÍA	273.940,00	EUROS
16	SEÑALIZACIÓN	83.000,00	EUROS
17	DESVÍOS DURANTE LA OBRA	50.000,00	EUROS
18	BARRERAS ACUSTICAS	1.319.250,00	EUROS
19	REMATES Y VARIOS	500.000,00	EUROS
20	GESTIÓN DE RESIDUOS	849.737,82	EUROS
21	CONTROL DE CALIDAD	60.000,00	EUROS
22	SEGURIDAD Y SALUD	150.000,00	EUROS

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL 9.388.615,37 EUROS

Asciende el presente presupuesto de ejecución material a la cantidad de:

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

Nueve millones trescientos ochenta y ocho mil seiscientos quince euros con treinta y siete cents.

PRESUPUESTO BASE DE LICITACION

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	9.388.615,37
13,00/ GASTOS GENERALES	1.220.520,00
6,00% BENEFICIO INDUSTRIAL	563.316,92
<hr/>	
SUMA	11.172.452,29
21,00% IVA	2.346.214,98
<hr/>	
TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION	13.518.667,27

Asciende el presente presupuesto base de licitación a la expresada cantidad de:

Trece millones quinientos dieciocho mil seiscientos sesenta y siete euros con veintisiete cents.

4.2.-Otras cargas de urbanización.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 147.e), f) y g) de la *Ley Autonómica 2/2006, de Suelo y Urbanismo*, en el desarrollo y ejecución del AA.I.II.13 DEL A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" han de tener la consideración de cargas de urbanización imputables, entre otros, los siguientes conceptos:

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

4.2.1.-Redacción de proyectos técnicos y urbanísticos, y publicación de anuncios preceptivos en su tramitación administrativa en Base imponible.

- Elaboración de Modificación de Plan General de Ordenación Urbana, que incluye la ordenación pormenorizada, la inclusión de la perspectiva de género en el desarrollo urbanístico, la Evaluación de Impacto Ambiental y el Estudio Acústico.	274.876 euros.
-Proyecto de Urbanización y dirección de obra:	400.000 euros.
- Informe calidad y situación del suelo:	5.000 euros.
- Proyecto de Reparcelación y gestión de realojos:	120.000 euros.
- Programa de Actuación Urbanizadora:	30.000 euros.
- Anteproyecto de urbanización:	2.450 euros.
- Otros (Registro, Notaría, publicación de anuncios, etc.):	50.000 euros.
-Gestión	270.373 euros.

Subtotal: 1.152.699,00 euros.

4.2.2.-Valoración de las edificaciones residenciales y de las indemnizaciones de las actividades económicas actualmente existentes.

Del estudio de la realidad física y jurídica correspondiente a los terrenos que configuran el Ámbito de Actuación Integrada AA.I.II.13 del A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO", se desprende la existencia de diversas edificaciones, construcciones e instalaciones, declaradas fuera de ordenación, y que han de ser demolidas y/o suprimidas por resultar incompatibles con la ordenación urbanística pormenorizada vigente.

Las viviendas, locales y edificaciones que se destinan a usos no residenciales, así como otras construcciones e instalaciones que han de ser demolidas, han de ser valorados e indemnizados conforme a lo dispuesto en la vigente legislación de suelo, en atención a la situación del suelo que corresponda a los terrenos o fincas sobre las que se sitúen.

Se realiza una primera valoración, con carácter general, de las referidas edificaciones, construcciones e instalaciones. Su concreta y exhaustiva valoración corresponde al posterior Proyecto de Reparcelación.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

Edificaciones residenciales:

Parcela	Dirección	Nº Viviendas	viviendas	m2(f) Res.
8	Camino Zubiberri nº 06-08-10		residencial	970
9	Camino Zubiberri nº 12-14		residencial	324
9	Camino Zubiberri nº 12-14		Aux. residencial	70
Total				1.364,00

La estimación de la cuantía económica correspondiente a las indemnizaciones de las edificaciones residenciales asciende a la cantidad de 975.000 euros, incluyendo tanto la edificación como la indemnización por traslado y extinción del arrendamiento.

Actividades económicas:

Parcela	Dirección	Edificaciones	m2(f) sup. Constr..	m2(f) Act. Eco.
	Camino Zubiberri nº 02	industrial	1.164	1.164
	Camino Zubiberri nº 04	industrial	1.075,13	1.075,13
	Camino Zubiberri nº 06-08-10	industrial	2.308	2.308
	Camino Zubiberri nº 07	industrial	932	932
	Camino Zubiberri nº 12-14	terciario	55	55
Total			5.534,13	5.534,13

La estimación económica correspondiente a actividades económicas a indemnizar, incluido el coste correspondiente a la edificación, el terreno y el traslado de la actividad en aquellas fincas en las que exista actividad, asciende a la cantidad de 3.850.000 euros.

Equipo redactor:
 JON ORUE ABOGADO.
 ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
 ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
 ALTUNA Y URIA S.A.
 AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
 Mª C. SORRONDEGUI

En resumen, las indemnizaciones correspondientes a las edificaciones y actividades económicas existentes en el ámbito son las siguientes:

Valoración de las edificaciones residenciales	975.000 euros
Indemnizaciones de las actividades económicas	3.850.000 euros.
TOTAL	4.825.000 euros.

Por otro lado, señalar que no se han detectado otros conceptos que den lugar a indemnización. No obstante, si en la posterior fase de elaboración del correspondiente Proyecto de Reparcelación aparecieran otros conceptos o derechos no compatibles con la ordenación pormenorizada vigente que requirieran la correspondiente indemnización, su cuantía será considerada como carga de urbanización imputable al conjunto de la Unidad de Ejecución; siempre, de conformidad a la legislación aplicable.

4.3.-Total importe de las cargas de urbanización.

En atención a lo referido en los dos anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización imputables al ámbito de la Unidad de Ejecución del AA.I.II.13 del "A.U "IB.22 INFERNUA/EL INFIERNO" asciende a la cantidad de **17.360.151,29 euros**, de conformidad con el siguiente desglose:

- Obras de urbanización	11.172.452,29 euros.
- Elaboración de proyectos técnicos y publicaciones	1.312.699,00 euros.
- Otros (Registro, Notaría, publicación de anuncios, etc.):	50.000,00 euros.
- Valoración de las edificaciones residenciales	975.000,00 euros
- Indemnizaciones de las actividades económicas	3.850.000,00 euros.

TOTAL: **17.360.151,29 euros.**

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
Mª C. SORRONDEGUI

5.-EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA VIABILIDAD DEL DESARROLLO URBANÍSTICO PROPUESTO.

A continuación se procede a obtener el valor del suelo a partir de los valores de repercusión del suelo urbanizado y las edificabilidades para los distintos usos proyectados en el ámbito objeto de este Programa de Actuación Urbanizadora.

5.1.-Valores de Repercusión del Suelo Urbanizado.

5.1.1.-Viviendas de Promoción Libre.

Las parcelas de viviendas de promoción libre disponen en su totalidad de 27.615 m²(t) residenciales para un total de 270 unidades de vivienda de promoción libre posibles.

Teniendo en cuenta lo anterior, se procede a valorar:

Valor en venta

Viv. libre	Valor venta		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	27.615	4.000,00	110.460.000,00

Valor de construcción

Viv. libre	Valor de Construcción		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	27.615	1.005,00	27.753.075,00

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$-VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = Valor en venta

$$-K = 1,40$$

-Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m²(t) de Vivienda libre:

$$VRSu = (4.000,00 / 1,40) - 1.005,00$$

$$VRSu = 1.852,14 \text{ €/m}^2\text{(t)}.$$

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) libres m²(t): **1.852,14 euros/m²(t)**.

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) total (viv. Libre): **51.146.846,10 euros**.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

5.1.2.-Viviendas de Protección Social.

La superficie destinada a vivienda de protección social es de 9.205 m²(t) sobre rasante para un total de 135 unidades posibles de viviendas de 68,19 m²(t) construidos y 52,45 m²(t) útiles.

Conforme a la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial, el precio máximo en venta para las viviendas de protección oficial de régimen general (hoy viviendas de protección pública social) en propiedad plena se determina a partir del precio base de 1.629,31 €/m²(t)útil.

De la aplicación de los criterios establecidos para la determinación del precio máximo en venta en atención al tamaño medio de vivienda de protección social, resultan los siguientes:

.-Valor en venta vivienda protección social para 52,45 m²(t) útiles:

$$Vv = (45m^2(t)u \times 1.629,31 \text{ euros}/m^2(t)u \times 1,15) + (7,45m^2(t)u \times 1.629,31 \text{ euros}/m^2(t)u \times 1,10) = 84.316,79 + 13.352,20 = \mathbf{97.668,99 \text{ euros}/viv.}$$

.-Valor en venta m²(t) construido: **1.432,31 €/m²(t)c.**

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$.-VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = Valor en venta

-K = 1,28

-Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando esta fórmula con los valores señalados, resulta:

$$\begin{aligned} \text{Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m}^2(t) \text{ de Vivienda de protección social: } VRSu &= (1.432,31 / 1,28) - 822,15 \\ VRSu &= 296,84 \text{ €/m}^2(t). \end{aligned}$$

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Viv. Prot. Social m²(t): **296,84 euros/m²(t).**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Viv. Prot. Social : **2.732.412,20 euros.**

5.1.3.-Viviendas de Protección Tasadas.

La superficie destinada a viviendas tasadas es de 9.205 m²(t) residenciales sobre rasante para un total de 135 unidades posibles 68,19 m²(t) construidos y 52,45 m²(t)útiles.

Conforme a la Orden de 3 de noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial, el precio máximo en venta para las viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico (hoy viviendas de protección pública tasadas) en propiedad plena se determina a partir del precio base de 2.715,49 €/m²(t)útil.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

De la aplicación de los criterios establecidos para la determinación del precio máximo en venta en atención al tamaño medio de vivienda de protección tasada, resultan los siguientes:

-Valor en venta de la vivienda en régimen tasado de 52,45 m²(t) útiles :

$$Vv = (45\text{m}^2(\text{t}) \times 2.715,49 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 1,15) + (7,45\text{m}^2(\text{t}) \times 2.715,49 \text{ euros/m}^2(\text{t}) \times 1,10) = 140.526,61 + 22.253,44 = \mathbf{162.780,05 \text{ euros/viv.}}$$

-Valor en venta m²(t) construido: **2.387,15 €/m²(t)c.**

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$-VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = Valor en venta

-K = 1,35

-Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando esta fórmula con los valores señalados, resulta:

$$\begin{aligned} \text{Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m}^2(\text{t}) \text{ de Vivienda de régimen tasado: } VRSu \\ = (2.387,15 / 1,35) - 913,50 \\ VRSu = 854,76 \text{ €/m}^2(\text{t}). \end{aligned}$$

-Valor repercusión (suelo + urbanización) Viv. Tasada m²(t): **854,76 euros/m²(t).**

-Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Viv. Tasadas: **7.868.065,80 euros.**

5.1.4.-Terciario (planta baja).

La edificabilidad urbanística correspondiente al uso terciario en planta baja asciende en su totalidad a 1.845 m²(t).

Teniendo en cuenta la edificabilidad del ámbito, se procede a valorar:

Valor en venta:

Terciario en PB	Valor venta		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	1.845	2.000,00	3.690.000,00

Valor de construcción:

Terciario en PB	Valor de construcción		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	1.845	402,00	741.690,00

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = Valor en venta

-K = 1,40

-Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m²(t) de terciario de planta baja:

$$VRSu = (2.000,00 / 1,40) - 402,00$$

$$VRSu = 1.026,57 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Terciario PB m²(t): **1.026,57 euros/m²(t).**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Terciario PB: **1.894.021,65 euros.**

5.1.5.-Terciario (plantas altas).

La edificabilidad urbanística correspondiente al uso terciario en plantas altas asciende en su totalidad a 8.130 m²(t).

Teniendo en cuenta la edificabilidad del ámbito, se procede a valorar:

Valor en venta:

Terciario en PB	Valor venta		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	8.130	2.500,00	20.325.000,00

Valor de construcción:

Terciario en PB	Valor de construcción		
	Sup. Const. M2(t) s/r	€/m2(t)	Total €
	8.130	696,80	5.664.984,00

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI

El valor de repercusión de suelo urbanizado resulta de la aplicación de los criterios establecidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

$$VRSu = (Vv / K) - Vc$$

-Vv = Valor en venta

-K = 1,45

-Vc = Valor de construcción (será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyecto y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble).

Por lo que aplicando a esta fórmula con los valores señalados, resulta:

Valor de repercusión de suelo urbanizado para 1 m²(t) de terciario de plantas altas:

$$VRSu = (2.500,00 / 1,45) - 696,80$$

$$VRSu = 1.027,34 \text{ €/m}^2(\text{t}).$$

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Terciario PB m²(t): **1.027,34 euros/m²(t).**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización) Total Terciario PB: **8.352.274,20 euros.**

5.1.6.-Resumen de los Valores de Repercusión del suelo urbanizado.

.-Valor repercusión (suelo + urbanización), total VL: **51.146.846,10 euros.**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización), total VPP Social: **2.732.412,20 euros.**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización), total VPP Tasada **7.868.065,80 euros.**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización), total uso terciario (p.b.): **1.894.021,65 euros.**

.-Valor repercusión (suelo + urbanización), total uso terciario (p.b.): **8.352.274,20 euros.**

Total: 71.993.619,95 euros.

En el actual resumen de los valores de repercusión del suelo urbanizado, no se ha considerado la edificabilidad bajo rasante. En cualquier caso, la edificabilidad prevista bajo rasante contribuiría a un mayor valor de repercusión del suelo que el anteriormente señalado.

5.2.-Valor de suelo, excluidas las cargas de urbanización.

El valor de repercusión del suelo resultante, una vez deducidas las cargas de urbanización:

- Valor del suelo urbanizado total:	71.993.619,95 euros.
- Valor de la participación comunidad en las plusvalías (15%):	10.799.042,99 euros
- Valor del suelo urbanizado para la propiedad (85%):	61.194.576,96 euros.
- Coste estimado de las Cargas de Urbanización	17.360.151,29 euros.
.-Valor del Suelo sin urbanizar (Vs):	43.834.425,67 euros.

Conforme a lo establecido en el apartado 5, a modo de conclusión, cabe indicar que el desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito es económicamente viable. Adicionalmente, la edificabilidad prevista bajo rasante, no tenida en cuenta para el análisis de la actual viabilidad económica, contribuirá a un mayor valor del suelo y a una mayor viabilidad económico-financiera de la actuación.

En Donostia, Diciembre de 2020.

Equipo redactor:
JON ORUE ABOGADO.
ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO IZASKUN LARZABAL
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS SL

Promotor:
ALTUNA Y URIA S.A.
AMENABAR ETXEGINTZA BERRIA S.L.
M^a C. SORRONDEGUI