

PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA
DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
INTEGRADA DE DESARROLLO DE LA
UNIDAD DE EJECUCION Nº 6 DEL PGOU
DE BENICASIM (CASTELLÓN).

Abril de 2024

Contenido

1.- MEMORIA.....	3
1.1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.	3
1.2.- PROMOTOR DEL PROGRAMA.	3
1.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DE LA UE Nº 6.....	3
1.4.- RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS.....	3
2.- CONVENIO URBANÍSTICO.....	4
A.- GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN.	6
B.- CONCEPTOS ECONÓMICOS.....	6
C.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.	7
D.- MONETARIZACION DEL 5% DE APROVECHAMIENTO.....	7
D.- PLAZOS.....	8
3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	9
3.1 COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN.	9
3.2 REPERCUSIÓN DEL COSTE DE LA ACTUACIÓN.....	9
3.3 ESTIMACIÓN PLAZO DE DESARROLLO.	10
3.4 ANÁLISIS DE INGRESOS POSIBLES POR EL DESARROLLO DEL PAI.....	10
3.5 VALORACIÓN TERRENO SIN DESARROLLAR	10
3.6 VALORACIÓN PARCELA RESULTANTE.....	10
3.7 BENEFICIO ESTIMADO POR EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.....	10
3.8 VIABILIDAD ECONÓMICA.	11
4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	12
ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	12
CONCLUSIÓN.....	14

1.- MEMORIA.

1.1.- OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.

El presente documento tiene por objeto formular el **PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA**, al que se refiere el artículo 117 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP) con la finalidad de desarrollar la **Unidad de Ejecución Nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Benicasim**. (PGOU).

1.2.- PROMOTOR DEL PROGRAMA.

La mercantil **GAPEBA GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.** que es la propietaria única de los terrenos es quien desea desarrollar la unidad de ejecución en régimen de gestión urbanística por los propietarios.

1.3.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DELIMITACIÓN DE LA UE Nº 6.

El ámbito, delimitado en el PGOU de Benicasim, se refiere exclusivamente a las parcelas catastrales 8967007BE4386N0001LA y 8967008BE4386N0001TA del término de Benicasim (Castellón), en el encuentro entre la Avenida Ferrandis Salvador y la Calle Felipe II y a parte de estos viales perimetrales que ya son dominio público. Cuenta con una superficie total de 3.375,66 m²,

1.4.- RÉGIMEN DE GESTIÓN POR PROPIETARIOS.

Se formula el presente documento por GAPEBA GESTIÓN INMOBILIARIA S.L, con CIF B12465175, y con domicilio a efectos de notificaciones en Castellón, Calle Colón nº 19, representada en este acto por DON ALFREDO GARCÍA-PETIT BARRACHINA, en calidad de administrador de la citada persona jurídica, tal y como consta acreditado en el expediente.

La expresada sociedad es la propietaria única junto con la Administración actuante de la totalidad de los terrenos integrantes en el ámbito de la UE nº 6 del PGOU de Benicasim, objeto de la presente Proposición jurídico-económica. Así el Ayuntamiento de Benicasim es titular en el ámbito de la UE nº 6 de los bienes de dominio público que constituyen determinados viales incluidos en la citada UE en su perímetro.

La propuesta cumple los requisitos materiales establecidos en el artículo 120.1 de la LOTUP para la modalidad de gestión por los propietarios.

El Excmo. Ayuntamiento de Benicasim, mediante Decreto de Alcaldía de fecha 30/07/2021 acordó admitir la solicitud de iniciar la tramitación de la UE 6 y determinó los documentos a aportar, entre ellos la presente proposición jurídico-económica.

2.- CONVENIO URBANÍSTICO

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA GESTIÓN DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE LA UE 6 ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE BENICASIM Y LA SOCIEDAD MERCANTIL GAPEBA GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.

En Benicasim, a ____ de _____ de 2024.

PREAMBULO

El presente Convenio se formaliza en cumplimiento de lo previsto en el artículo 117.4 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), y de lo acordado en aplicación de esta, por Acuerdo de _____ del Ayuntamiento de Benicasim, adoptado en sesión de fecha ____ de _____ de 2021, aprobatorio del Programa de actuación integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Nº 6 del PGOU de Benicasim. En dicho acuerdo el Ayuntamiento resolvió la gestión del Programa al propietario que luego se dirá y otorgó su conformidad al presente texto de convenio, que se incorpora al referido Programa como parte integrante de su documentación.

Este Convenio tiene por objeto regular las relaciones y obligaciones recíprocos que contraen las partes que lo suscriben, para el desarrollo de la mencionada Actuación Integrada, los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación, actuando cada una de ellas en la respectiva condición legal que se hace constar a continuación.

COMPARECEN.

De una parte,

Dña. SUSANA MARQUÉS ESCOÍN, en su condición de Alcaldesa del Ayuntamiento de Benicasim, en cuyo nombre y representación actúa conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1 b) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Y Don RAMÓN LÓPEZ SALES, en su condición de secretario general del Ayuntamiento de Benicasim.

UNIDAD DE EJECUCION Nº 6 P.G.O.U. BENICASIM

PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA

De otra parte,

Don ALFREDO GARCÍA-PETIT BARRACHINA, mayor de edad, en representación de la mercantil GAPEBA GESTIÓN INMOBILIARIA S.L. (GAPEBA GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.), con DNI 18993702A y domicilio a efectos de notificación en Castellón, Calle Colón 19, C.P. 12001,

INTERVIENEN

Dña. SUSANA MARQUÉS ESCOÍN, en su calidad de Alcaldesa del Ayuntamiento de Benicasim.

Don ALFREDO GARCÍA-PETIT BARRACHINA, en calidad de apoderado de la mercantil GAPEBA GESTIÓN INMOBILIARIA S.L., provista del CIF B12465175

Ostenta tal representación en virtud de Escritura de Representación, autorizada por el Notario de Castellón D. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , el día xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , con el número xxxxxx de su protocolo.

Don RAMÓN LÓPEZ SALES, en su condición de secretario general del Ayuntamiento de Benicasim, y a los efectos de dar fe del acto, a tenor de lo establecido en el artículo 2.h) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de Administración local con habilitación de carácter nacional.

MANIFIESTAN

I.- Que el Ayuntamiento, por medio de su _____, en sesión celebrada el día xx de xxxxx de 20xx adoptó, entre otros acuerdos, la aprobación del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución Nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Benicasim, debiendo formalizarse un Convenio Urbanístico con el contenido que preceptúa el artículo 117 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell de aprobación del Texto refundido de la ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana. En el mismo acuerdo se aprobó el Proyecto de Urbanización de la mencionada Unidad de Ejecución.

II.- La mercantil GAPEBA GESTIÓN INMOBILIARIA S.L., es propietaria única de las parcelas catastrales 8967007BE4386N0001LA y 8967008BE4386N0001TA del término de Benicasim (Castellón).

III.- En cumplimiento de la mencionada adjudicación se formaliza el presente Convenio con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

UNIDAD DE EJECUCION Nº 6 P.G.O.U. BENICASIM

PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA

A.- GESTIÓN DE LA ACTUACIÓN.

Por acuerdo del Ayuntamiento, en sesión de fecha _____, se acordó aprobar el Programa de actuación integrada para el desarrollo de la Unidad de Ejecución Nº 6 del PGOU de Benicasim, junto con el Proyecto de Urbanización. Asimismo, se aprobó la gestión de este por el propietario, la mercantil GAPEBA GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.

B.- CONCEPTOS ECONÓMICOS

B.1.- CARGAS DE LA ACTUACIÓN.

Las cargas de urbanización estimadas para la actuación, tal y como se definen en el artículo 150 de la LOTUP son las que se detallan en el cuadro siguiente:

CARGAS FIJAS		
OBRAS DE URBANIZACIÓN PROGRAMADAS		289.683,71 €
REDACCIÓN DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS	8%	23.174,70 €
GASTOS DE GESTIÓN DEL URBANIZADOR	19%	55.039,91 €
<i>Subtotal</i>		367.898,31 €
BENEFICIO DEL URBANIZADOR	10%	36.789,83 €
TOTAL CARGAS FIJAS		404.688,14 €
CARGAS VARIABLES		
INDEMNIZACIONES POR ELEMENTOS A ELIMINAR		0,00 €
INDEMNIZACIONES POR TRASLADOS, CESE DE ACTIVIDAD, ...		0,00 €
INDEMNIZACIONES POR OBRAS YA SUFRAGADAS		0,00 €
GASTOS DE REALOJO Y RETORNO		0,00 €
CANON URBANIZACIÓN POR INFRAESTRUCTURAS COMPLEMENTARIAS		0,00 €
TOTAL CARGAS VARIABLES		0,00 €
CARGAS TOTALES		404.688,14 €

B.2.- COSTE MÁXIMO TOTAL.

Tal y como se desglosa del apartado anterior, el coste máximo de las cargas fijas es de 404.688,14 € euros.

B.3.- CARGAS UNITARIAS.

Son las siguientes:

CARGAS UNITARIAS	
POR METRO CUADRADO DE SUELO BRUTO	119,88 €/m ² s bruto
POR METRO CUADRADO CONSTRUIDO	181,82 €/m ² t

UNIDAD DE EJECUCION Nº 6 P.G.O.U. BENICASIM

PROPOSICIÓN JURIDICO-ECONÓMICA

C.- RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR.

La mercantil GAPEBA GESTIÓN INMOBILIARIA S.L. como promotora del presente Programa, asume íntegramente el pago de las cuotas de urbanización, al ser el único beneficiario de la actuación que verá convertida su parcela en solar.

C.1.- COEFICIENTE DE CANJE.

En cumplimiento del artículo 111.4 de la LOTUP, el coeficiente de canje se establece en:

$$R= 17,21\%$$

C.2.- VALORACIÓN DEL SUELO.

El cálculo del coeficiente de retribución se ha establecido a partir de un precio estimado del suelo de 874,95 €/m²s.

COEF. CANJE =	17,21%
Cu =	404.688,14 €
Vu=	874,95 €/m ² s
Vs=	1.947.427,20 €

D.- MONETARIZACION DEL 5% DE APROVECHAMIENTO

Dado que se trata de un suelo urbano incluido dentro de una Unidad de Ejecución, el porcentaje de aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de Benicasim como administración actuante es el 5% del aprovechamiento tipo.

Al tratarse de una parcela pequeña, no es posible adjudicar al Ayuntamiento una parcela independiente, por lo que se realizará una compensación económica.

A continuación, se calcula el monto del mencionado 5%.

Tal y como se desprende del apartado C2 del presente documento, el Valor del suelo sin urbanizar es de 1.947.427,20 €. Por lo tanto el valor total del suelo será el que se obtiene incrementado con el coste de urbanización que le corresponde, es decir 404.688,14 €; dando un total de 2.352.115,34 €.

El valor del aprovechamiento del ayuntamiento sería el 5%, la cantidad de 97.371,36 €.

Este cálculo coincide con el indicado por el arquitecto municipal, que teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

- Techo total de la UE n.º 6: 2.244,05 m² techo EDA-1.
- Valor repercusión techo, según Ponencia valores 2006 (entrada en vigor 2008), 1.205 €/m²t (Zona valor PR23)
- Coeficiente actualización (2008-2024): 0,720181.

Obtiene un valor de monetarización de 97.371,36 €.

D.- PLAZOS

Cesión del espacio libre.

Tras la aprobación del Programa, el promotor ostenta la propiedad de 703,34 metros cuadrados calificados como Espacio Libre EL1. Por ello, Don ALFREDO GARCÍA-PETIT BARRACHINA, en la representación en que interviene, tramita un documento de cesión del dominio público que tiene la finalidad de ceder al Ayuntamiento de Benicasim los terrenos con destino a EL1.

Tras la aprobación definitiva del programa, el promotor procederá a instar la inscripción registral de la reparcelación en el plazo máximo de un mes.

Obras de urbanización.

En el plazo máximo de un mes desde la aprobación del programa, se iniciarán las obras de urbanización del espacio público, con un plazo de ejecución de 6 meses. Si este plazo afectase al periodo entre junio y septiembre, las obras de urbanización se paralizarán y se reiniciarán el octubre siguiente.

Otros.

En el plazo de 15 días desde el acuerdo plenario del Programa, se procederá al abono de la cantidad de 97.371,36 € sustitutivo de la cesión.

En ese mismo plazo se procederá a depositar la garantía del 5% del coste de las obras de urbanización según el artículo 133 del TR de la LOTUP.

3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El sistema urbanístico español se basa en la atribución de aprovechamiento a los propietarios de los suelos edificables para que, con el rendimiento económico que de él extraigan, asuman todos los costes y desarrollen toda la gestión del proceso urbanístico.

En este contexto aparece la Memoria de Viabilidad Económica, establecida en el artículo 11 de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana y 22.5 del nuevo Texto Refundido 7/2015 de la Ley del Suelo. Adicionalmente, en la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, el contenido de la memoria viene recogido en el anexo XIII.1.

Se trata de un documento con carácter jurídico-económico cuya principal finalidad es la de determinar la rentabilidad necesaria que debe producir el desarrollo de cualquier Actuación de Transformación Urbanística. Es decir, se trata de justificar la rentabilidad económica, a través de un análisis coste-beneficio, que debe suponer cualquier Actuación de Transformación Urbanística enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, aunque complementariamente, también permite plasmar las consecuencias económicas que produce en el resto de operadores que en el desarrollo de la Actuación intervienen como es el caso de la Administración Pública que se encarga del mantenimiento futuro de las infraestructuras. Este último aspecto es tratado con motivo de las Memoria de Sostenibilidad Económica en un apartado posterior.

El promotor del programa estima rentable la operación económica por los cálculos que se estiman a continuación:

3.1 COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN.

Este coste es el que deberán contribuir, en común, los propietarios al Urbanizador.

Está estimado en el apartado B de este documento.

Puesto que el promotor es el único propietario del solar resultante de la actuación, todos los costes irán a su cargo.

3.2 REPERCUSIÓN DEL COSTE DE LA ACTUACIÓN.

Teniendo en consideración la superficie total de la unidad de actuación, la superficie total de solares resultantes y el valor del coste de la actuación, se determinan las siguientes repercusiones:

REPERCUSIONES	Euros/m2
Repercusión por m ² terreno inicial	119,88 €/m²s bruto
Repercusión por m ² de solar	181,82 €/m ² s neto
Repercusión por m ² techo construido	181,82 €/m ² t

3.3 ESTIMACIÓN PLAZO DE DESARROLLO.

El presente documento destinado a objetivar la viabilidad del programa utilizará la hipótesis del plazo de un año contado a partir del momento de inicio de la tramitación, al otorgamiento del acta de replanteo (art. 14.2 TRLS/08) y siempre con la inscripción previa del documento de cesión del dominio público en el Registro de la Propiedad.

3.4 ANÁLISIS DE INGRESOS POSIBLES POR EL DESARROLLO DEL PAI.

Los ingresos de la actuación urbanística deberían concretarse teóricamente en la venta de solares.

3.5 VALORACIÓN TERRENO SIN DESARROLLAR

El Valor de los terrenos sin desarrollar, por comparación con otros de características similares se fija en 275,00 €/m²s.

Superficie ámbito	3.375,66 m ²
Valor del suelo sin desarrollar	275,00 €/m ² s
VALOR TOTAL DEL SUELO	928.306,50 €

3.6 VALORACIÓN PARCELA RESULTANTE

En apartados anteriores hemos obtenido el valor unitario del suelo urbanizado por metro cuadrado. Por lo que el valor de la parcela se obtiene al multiplicar este valor por la superficie del terreno.

Superficie ámbito	3.375,66 m ²
Valor del suelo urbanizado	576,90 €/m ² s
VALOR TOTAL DEL SUELO	1.947.427,20 €

3.7 BENEFICIO ESTIMADO POR EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN.

El beneficio de la actuación lo obtenemos de deducir al valor del inmueble los costes de producción más un 15 % en concepto de gastos financieros y el valor del suelo sin desarrollar.

Hemos estimado que el plazo de desarrollo será de 1 año.

Valor terreno resultante	1.947.427,20 €
Costes de urbanización	-404.688,14 €
Costes financieros (15% Cu)	-60.703,22 €
Valor suelo sin desarrollar	-928.306,50 €
BENEFICIO	553.729,33 €

El beneficio estimado para el conjunto de la actuación es de 553.729,33 €

3.8 VIABILIDAD ECONÓMICA.

La relación coste/beneficio teórico planteado viene a mostrar el umbral de viabilidad, atendiendo a factores como valor actual, coste de desarrollo y valor del producto final.

De esta manera, la actuación urbanizadora se considera viable económicamente pues es capaz de generar un excedente o beneficio por el proceso de transformación de suelo en solares edificables.

4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

El artículo 175.C.4 de la LOTUP, determina la redacción de un estudio de sostenibilidad económica en los programas de actuación aislada.

El Estudio de Sostenibilidad Económica está regulada por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En ese texto se determina en su artículo 22.4:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Aun cuando no se redacta un documento de ordenación, en cumplimiento del apartado c.4 del artículo 175 LOTUP ha de realizarse un Estudio de Sostenibilidad Económica de la actuación.

La evaluación del impacto del programa en las Haciendas Públicas debe considerar el importe de la inversión y gastos necesarios para la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras a ejecutar, para la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, todo ello referido a lo ejecutado o producido directamente por la actuación programada.

El objeto de la actuación es dotar de la condición de solar a la parcela ejecutando las obras de urbanización para que puedan obtener la condición de solar y así sea posible la concesión de licencia de edificación.

Las obras que realizar se definen en el proyecto de urbanización que se tramita junto al presente documento cuyo presupuesto forma parte de las cargas de urbanización definidas en el apartado 2.B de este.

ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

DURANTE LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA.

- Ejecución de las obras de urbanización del vial calle Felipe II.

Las obras de urbanización para dotar de la condición de solar a las parcelas serán costeadas en su totalidad por el propietario de la parcela promotor del presente programa por lo que su ejecución no supondrá coste para la hacienda municipal.

- Ejecución de las infraestructuras de suministro eléctrico.

El mantenimiento de las redes e instalaciones de suministro eléctrico ejecutadas va a cargo de la compañía suministradora de la energía eléctrica Iberdrola.

- Ejecución de las infraestructuras de abastecimiento.

El mantenimiento de las redes e instalaciones de abastecimiento ejecutadas va a cargo de la compañía suministradora FOBESA.

- Ejecución de las infraestructuras de telecomunicaciones.

El mantenimiento de las redes e instalaciones de telecomunicaciones ejecutadas va a cargo de la compañía Telefónica.

- Prestación de los servicios resultantes.

La actuación no supone para el Ayuntamiento la obligación, a partir de su ejecución, de prestar ningún servicio, salvo el coste del alumbrado público del espacio libre, que se ha proyectado con luminarias LED homologadas, para que el consumo sea mínimo.

- Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

No se producen cambios por cuanto no hay variación del suelo destinado a usos productivos en superficie o ubicación y tampoco se altera su régimen urbanístico.

- Inversiones municipales.

El promotor de la actuación será el responsable de sufragar la totalidad de gastos de gestión, así como los de la ejecución de la obra de urbanización derivados del desarrollo del presente Programa de Actuación Integrada, por lo que la misma no supondrá gasto de inversión para el erario.

TRAS LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

Es prácticamente nula la incidencia del presente Programa de Actuación Aislada en el capítulo de gastos para la hacienda municipal:

- Conservación de zonas verdes incluyendo el consumo de agua para riego.

Se ha diseñado una zona libre con un bajo mantenimiento, junto con un ajardinamiento con especies resistentes que asimismo requieren bajo mantenimiento, por lo que el gasto es mínimo.

- Conservación de señalización y semáforos.

No se genera gasto al no existir señalización luminosa ni semáforos dentro del ámbito.

- Seguridad.

No se aumenta el gasto al no implicar un incremento notable de las necesidades tras la urbanización.

- Samur-protección civil.

No se incrementa el gasto al no implicar un incremento notable de las necesidades tras la urbanización.

- Bomberos.

No se incrementa el gasto al no implicar un incremento notable de las necesidades tras la urbanización.

- Consumo de energía eléctrica, agua y gas de las dependencias municipales.

No procede al no implicar un incremento de las necesidades tras la urbanización.

- Prestación de servicios municipales en docencia, deporte, sanidad, atención social, etc.

No se incrementan al no implicar un aumento de las necesidades tras la urbanización.

- Servicios de transporte y movilidad adscritos al Ayuntamiento.

No procede al no implicar un incremento significativo de la población residente.

CONCLUSIÓN

En conclusión, en cuanto al mantenimiento y conservación de la ejecución del viario y su conexión, no supone un gasto de relevancia a nivel presupuestario, por lo que se entiende favorable el estudio de sostenibilidad económica propuesto.

En Benicasim, 23 de abril de 2024.

Por GAPEBA GESTIÓN INMOBILIARIA S.L.

Fdo. ALFREDO GARCÍA-PETIT BARRACHINA.