



INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PIES EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE XILXES, MONCOFA Y LA VALL D'UIXÓ

1 Antecedentes - Legislación

Legislación a aplicar:

- 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.
- 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 (TRLOTUP).

De acuerdo con el art 14.3º del TRLOTUP, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles son instrumentos de ordenación, que se definen en el art. 17.1º de dicho texto legal como aquellos que “ (...) tienen por objeto la **ordenación, gestión y desarrollo de intervenciones territoriales de interés general y estratégico**, de relevancia supramunicipal, que así sean declaradas por el Consell. También podrán tener esta consideración aquellas actividades legalmente implantadas, pero cuyo carácter se hubiera planteado originariamente de modo temporal, conlleven fijación o incremento del empleo y adopten soluciones que garanticen o mejoren su integración en la infraestructura verde del territorio y la aplicación de soluciones sostenibles basadas en la naturaleza.”

En este sentido, los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles constituyen una **actuación de transformación urbanística**, tal y como esta se define en el art. 7.1º del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación (TRLR), por lo que, de acuerdo con el art. 22.4º del TRLR, los mismos deberán incorporar un informe de sostenibilidad económica, con el alcance indicado en dicho precepto: “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.”

Además, de acuerdo con el apartado 5º de dicho precepto, deberán incluir una memoria de viabilidad económica en los siguientes términos: “ 5. **La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración 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 derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:**”

Respecto a los informes que ha de emitir la Administración competente por razón de la materia al inicio del procedimiento, el art. 64.1 del TRLOTUP dispone que “**La conselleria con competencia material relevante para los objetivos del proyecto de inversión estratégica sostenible, a instancia**



de la parte aspirante a promotora, en el plazo de 15 días desde la solicitud, formulará consulta sobre la viabilidad de su iniciativa ante la conselleria competente en materia de ordenación del territorio, con una propuesta esquemática. En esta propuesta, como mínimo, se contemplará: (...)
e) Informes de viabilidad y sostenibilidad económica, con la justificación de los recursos financieros necesarios para hacer frente a la actuación y un análisis de los costes externos de la misma.”

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.

(...)”

En los puntos siguientes se muestran los datos proporcionados por el promotor de la actuación y que servirán para ver la viabilidad económica del proyecto.



2 Parámetros urbanísticos de la actuación

Las magnitudes del ámbito que es objeto de análisis económico en el presente documento son las siguientes:

PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE "CENTRO LOGÍSTICO CERÁMICO"				
SUELO USO DOTACIONAL		286.814,46	m2	17,94%
ZONAS VERDES		258.913,41	m2	16,19%
ZV-PU	Parque Urbano	4.861,63	m2	
ZV-PP	Parque Periurbano - Deportivo	89.625,59	m3	
ZV-PF-1	Parque Forestal - 1	147.180,29	m2	
ZV-PF-2	Parque Forestal - 2	17.245,90	m2	
RED VIARIA EXTERIOR		10.262,72	m2	0,64%
CV-CN-1	Ampliación Rotonda Simba + Ramal N	5.512,72	m2	
CV-CN-2	Ampliación Ramales S	4.750,00	m2	
VÍA PECUARIA		17.638,33	m2	1,10%
VP	Vía Pecuaría	17.638,33	m2	
SUELO USO LOGISTICO		1.312.276,96	m2	82,06%
PARCELA LOGÍSTICA		1.206.275,55	m2	75,44%
PAR-LOG	Parcela Logística	1.206.275,55	m2	
CIRCULACIÓN Y APARCAMIENTO INTERIOR		106.001,41	m2	6,63%
AP-INT-1	Aparcamiento Pesados Norte	33.096,15	m2	
AP-INT-2	Aparcamiento Ligeros Centro	31.573,38	m2	
AP-INT-3	Aparcamiento Pesados Sur	41.331,88	m2	
TOTAL ACTUACIÓN PIES		1.599.091,42	m2	100,00%
ÍNDICE EDIFICABILIDAD BRUTO		0,6300	m2t/m2s	
EDIFICABILIDAD		1.007.427,59	m2t	
INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA (Logística + Circulación y Aparcamiento)		0,767694	m2t/m2s	



3 Cuantificación de la inversión

Para cuantificar la inversión vamos a desglosarla en 3 partes fundamentales:

1. Valoración del Suelo
2. Presupuesto de Urbanización
3. Presupuesto de Construcción del centro logístico

3.1 Valoración del Suelo

A los efectos de tasación, las valoraciones de suelo se efectuarán con arreglo a los criterios establecidos en 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, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, hasta tanto en cuanto no se desarrolle el reglamento del Real Decreto Legislativo, cualquiera que sea la finalidad que la motive y la legislación, urbanística o de otro carácter, que la legitime.

Para el cálculo del valor del suelo se utiliza el Método de Capitalización, de la renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural.

La renta potencial se calculará atendiendo al rendimiento del uso, disfrute o explotación de que sean susceptibles los terrenos conforme a la legislación que les sea aplicable, utilizando los medios técnicos normales para su producción.

El cálculo se ha realizado considerando una renta de la explotación, R, constante a lo largo del tiempo, calculando el valor de capitalización mediante la fórmula:

$$V = \frac{R}{r}$$

Donde:

- V: Valor de capitalización, en euros.
- R: Renta anual constante de la explotación, en euros.
- r: Tipo de capitalización.

Una vez se ha definido la valoración del suelo en función del tipo de cultivo, hay que clasificar los terrenos en función del tipo de suelo, dicho desglose se puede observar en la siguiente tabla:



Tipo de cultivo	Metros cuadrados	Parcelas
⊕ ABANDONADOS	787.604	143
⊕ MANDARINAS	370.085	61
⊕ NARANJOS	120.820	3
⊕ CITRICOS HIBRIDOS	91.376	16
⊕ FRUTALES (GRANADA)	80.211	20
⊕ LABOR REGADIO	44.476	10
⊕ INVERNADERO	25.641	5
Total general	1.520.213	258

En la valoración del suelo se ha asumido que todo el suelo Abandonado con un precio asimilado con el cultivo mayoritario (MANDARINAS CLEMENULES) de modo estimativo, pero se tendrá que definir en el proyecto de expropiación el precio definitivo.

Para las construcciones existentes en los terrenos se ha hecho una estimación inicial en función de la naturaleza de cada inmueble:

- Invernaderos 50€/m²
- Almacenes 100€/m²
- Casas particulares 450€/m²

Con todo ello, la inversión en suelo ascendería a 14.589.791€ a la que hay que aplicar el 5% de premio de expropiación que totaliza 15.319.281 €.

3.2 Presupuesto de Urbanización

Dentro de este punto se ha considerado los siguientes capítulos:

- 1) Conexiones viarias públicas
- 2) Espacios dotacionales/zonas verdes
 - a) Parque urbano/dotacional.
 - b) Parque periurbano.
 - c) Zona verde forestal.
- 3) Mejoras movilidad
- 4) Redes generales
- 5) Asistencia técnica y jurídica

El resumen del presupuesto de urbanización es el siguiente:



CAPITULO	CONCEPTO	Precio Ejecución Material	Gastos Gestión y Bo Industrial	Precio Ejecución Contrata
1	MEJORAS DE CONEXIÓN DEL NUDO DEL HOTEL SIMBA	1.950.000 €	19%	2.320.500 €
1	OTRAS MEJORAS EN CONEXIONES/ INFRAESTRUCTURAS	745.000 €	19%	886.550 €
2 a	PARQUE URBANO - XILXES	213.912 €	19%	254.555 €
2 b	PARQUE PERIURBANO	2.688.768 €	19%	3.199.634 €
2 c	ZONA VERDE FORESTAL + VIA PECUARIA	1.820.645 €	19%	2.166.568 €
3	MEJORAS MOVILIDAD	850.000 €	19%	1.011.500 €
4	REDES GENERALES	2.873.600 €	19%	3.419.584 €
5	ASISTENCIA TECNICA Y JURIDICA			1.446.852 €
TOTAL URBANIZACION				14.705.742 €

Para la valoración de los costes de urbanización e infraestructuras se ha utilizado baremos y honorarios publicados por el Instituto Valenciano de la Edificación y los colegios oficiales de arquitectos y abogados de Castellón siempre que ha sido posible.

Por último, hay que destacar que las obras de urbanización se ejecutarán dentro de una única fase de ejecución, con una estimación temporal de 2 años desde la aprobación del Proyecto de Inversión estratégica sostenible y los instrumentos de gestión necesarios para su ejecución.

3.2.1 Conexiones viarias públicas

Las conexiones viarias propuestas para el ámbito se encuentran todavía en fase de definición y consenso con el Ministerio de Fomento, y actualmente se pueden resumir en la mejora del nudo de conexión existente en la N-340 a la altura del Hotel Simba.

Dichas mejoras incluyen la ampliación/mejora de la rotonda y el cruce existente a cada lado de la N-340 y la construcción del puente sobre la línea de ferrocarril, junto con otras mejoras en conexiones/infraestructuras que pudieran ser necesarias debido al volumen del tráfico generado por el centro logístico.





CAPITULO	CONCEPTO	Precio Ejecución Material	Gastos Gestión y Bo Industrial	Precio Ejecución Contrata
1	MEJORAS DE CONEXIÓN DEL NUDO DEL HOTEL SIMBA	1.950.000 €	19%	2.320.500 €
1	OTRAS MEJORAS EN CONEXIONES/ INFRAESTRUCTURAS	745.000 €	19%	886.550 €
				3.207.050 €

Total Presupuesto conexiones viarias: 3.207.050€

3.2.2 Espacios dotacionales/zonas verdes

Tal y como se explica en la memoria, dentro del ámbito tenemos diferentes tipos de zonas verdes y cada una de ellas tiene un coste de ejecución diferente.

- El parque urbano en la parcela situada en Chilches/Xilxes en la partida Els Plans de 4.862 m2. En esta parcela se situará la pasarela ciclo-peatonal de acceso y un parque urbano.
- Parque periurbano en la zona más cercana al núcleo urbano de Chilches/Xilxes de 89.625 m2.
- Parque forestal → toda la zona que rodea la parcela de uso logístico con un ancho de 30 metros siempre que sea posible y que servirá de pantalla visual, contendrá un camino y una zona con árboles y arbustos, con una superficie cercana a los 200.000 m2.

Como punto de partida, para valorar el coste de las zonas verdes ejecutar partiremos del módulo de zonas verdes del IVE:

- Parque Urbano → se aplica el módulo de 44€/m2
- Parque periurbano → se aplica un 50% del módulo de 44€/m2.
- Parque forestal → Para las zonas verdes forestales se estima un coste de 10€/m2 (Similar al coste del Parque Periurbano Andarax en Almería).

CAPITULO	CONCEPTO	CANTIDAD (m2)	PRECIO MODULO €/M	Precio Ejecución Material	Gastos Gestión y Bo Industrial	Precio Ejecución Contrata
2 a	PARQUE URBANO - XILXES	4.862	44,00 €	213.912 €	19%	254.555 €
2 b	PARQUE PERIURBANO	85.638	30,00 €	2.569.146 €	19%	3.057.284 €
2 c	ZONA VERDE FORESTAL + VIA PECUARIA	188.794	10,00 €	1.887.940 €	19%	2.246.648 €
						5.558.487 €

3.2.3 Mejoras de Movilidad

En cuanto a mejoras de movilidad se estiman las siguientes actuaciones:

- Pasarela ciclo-peatonal metálica por encima de la vía del tren y la nacional 340, uniendo el casco urbano de Xilxes/Chilches con el parque Periurbano.
- Carril bici en el casco urbano de Chilches/Xilxes desde la estación de ferrocarril hasta la pasarela ciclo-peatonal.
- Señalización de caminos ciclo-peatonales hasta el ámbito desde la Vall d'uixo y Moncofa.

Precio de Ejecución Material estimado en 1.011.050 €



3.2.4 Redes generales

Para la elaboración del presupuesto se ha realizado un estudio de las conexiones actuales en los sectores urbanizados más próximos al ámbito (polígonos industriales de Chilches/Xilxes y Moncofa, junto con el sector terciario “Los tres términos”)

- Señal de telefonía e internet → se prevé conexión con las redes existentes y soterramiento de la línea que actualmente es aérea.
- Agua potable → conexión con el ámbito más cercano (Hotel SIMBA)
- Electricidad → soterramiento de todas las líneas de media tensión por el perímetro del ámbito (5 Kms de línea en total), y nueva línea de conexión junto con centro de transformación y CSI acorde a las necesidades estimadas del centro (2 MWh)
- Saneamiento → conexión con el Polígono Casablanca (Moncofa) con Hinca Horizontal por debajo de la nacional N340 y las vías del tren.

Redes generales	Precio Ejecución Material	Precio Ejecución Contrata
SEÑAL TELEFONIA + INTERNET	160.000 €	190.400 €
AGUA POTABLE	25.000 €	29.750 €
PROYECTO MEDIA TENSION (5 KMS LINEAS MEDIA TENSION +CT + CSI)	1.701.600 €	2.024.904 €
PLUVIALES URBANIZACION	910.000 €	1.082.900 €
SANEAMIENTO (300 MTS DE LINEA + HINCA HORIZONTAL)	77.000 €	91.630 €
	2.873.600 €	3.419.584 €

3.2.5 Gastos de asistencia técnica y jurídica

Los gastos de asistencia técnica y jurídica que incluyen la redacción de toda la documentación necesaria para la aprobación del proyecto y los documentos necesarios para la urbanización y gestión del ámbito ascienden a 1.412.851,50 €.

Los cálculos están basados en la superficie de actuación y en base a los honorarios oficiales de los correspondientes colegios implicados.

En el desglose de cada uno de los tres epígrafes con los estudios específicos incluidos en el presupuesto es el siguiente:



Planeamiento y memoria PIES		834.556,59 €
1	Honorarios Redacción PIES y Seguimiento	512.172,59 €
1	Honorarios Redacción Plan Especial	264.384,00 €
2	Levantamiento y Restitución Fotogramétrica	12.000,00 €
3	Estudio Ambiental y Territorial Estratégico	7.500,00 €
4	Estudio de Paisaje	7.500,00 €
5	Plan de Participación Pública	2.500,00 €
6	Estudios de Accesos Viarios y Trafico	7.500,00 €
7	Plan de Movilidad	5.000,00 €
8	Otros estudios (acústico, recursos hídricos, perspectiva de genero, etc.)	16.000,00 €
Urbanización		464.738,92 €
1	Honorarios Redacción y Dirección Proyecto de Urbanización	239.752,78 €
2	Estudio de Seguridad y Salud + Coordinación	51.499,87 €
3	Honorarios Redacción y Dirección Proyectos Electricos Urb. Tasas y OCA's	97.876,00 € 3.000,00 €
4	Coordinación Seguridad Proyecto Electrico	13.153,20 €
5	Proyectos Rotondas Carreteras	45.255,18 €
6	Estudio de Seguridad y Salud + Coordinación Rotondas	9.201,89 €
7	Estudios Geotécnicos	5.000,00 €
Gestión		113.556,00 €
1	Honorarios Redacción y Gestión Proyecto de Expropiación	90.636,00 €
2	Medición Fincas	19.920,00 €
3	Valoraciones Construcciones	3.000,00 €

3.3 Presupuesto de Construcción

El presupuesto de construcción se diferencia en los siguientes capítulos:

- Viales y aparcamiento interno: estimación basada en la definición realizada en los planos y los módulos de valoración de Instituto Valenciano de Edificación. (Anexo 2.7 Detalle de los módulos del IVE)
- Otros costes de acondicionamiento de la parcela logística
- Coste de construcción de las naves logísticas

3.3.1 Viales y aparcamiento interno

- a) Viales norte y sur → Vial interno dentro del ámbito de 50 metros de ancho → con espacio para 350 plazas de aparcamiento de camiones.
- b) Vial central → Vial interno dentro del ámbito de 20 metros de ancho → con espacio para 190 plazas de aparcamiento de vehículos ligeros.
- c) 5 rotondas en el vial interno de 50 metros de diámetro.

Tabla resumen del presupuesto para la red viaria interna:



CONCEPTO	CANTIDAD	RADIO	PRECIO €/M	Precio Ejecución Material	Gastos y Bo Industrial	Precio Ejecución Contrata
ROTONDAS PRIVADAS	5	25,00	47,00 €	461.410 €	19%	549.078 €
VIAL 50 DE ANCHO	1.162		2.957,38 €	3.436.476 €	19%	4.089.406 €
VIAL 20 DE ANCHO	740		1.283,75 €	949.975 €	19%	1.130.470 €
TOTAL viales internos						5.768.954 €

3.3.2 Otros costes

Además, hay que añadir los costes de instalaciones específicas aparte de las naves y la construcción, que son:

- Oficinas y vestuarios para cada una de las naves logísticas (10)
- Costes de la solera exterior de las naves (243.723 m2)
- Muelles para carga/descarga y Básculas para pesaje de los camiones
- Básculas para el pesaje de los camiones (10)
- Carteles informativos para los camiones situados en el aparcamiento interno
- Vallado del perímetro de la parcela
- Iluminación de las zonas exteriores de paso de los camiones y personal interno.
- Instalación de Placas solares fotovoltaicas (8.200 m2 para cubrir 1,8MWp)
- Instalación eléctrica de media tensión
- Sistema de pluviales

CAPITULO	Importe oficial
Oficinas y vestuarios centro logístico	292.086 €
Coste solera terreno exterior	3.940.759 €
Muelles y basculas	680.000 €
Carteles informativos exteriores	60.000 €
Valla perimetral exterior	132.160 €
Iluminacion exterior	487.446 €
Instalacion electrica Placas Fotovoltaizas	720.000 €
Instalacion electrica - Media tension y CT	691.000 €
Sistema de pluviales	390.000 €
OTROS COSTES DE CONSTRUCCION	7.393.451 €



3.3.3 Coste de construcción de las naves logísticas

Para los cálculos del presupuesto de construcción se ha utilizado los valores estándar del Colegio Territorial de Arquitectos de Castellón CTAC.

En primer lugar, hay que considerar que es un edificio con fachada sobre perímetro con una proporción superior al 75% y es un edificio de una planta.

Posteriormente teniendo en cuenta los usos obtenemos los coeficientes a considerar junto con el Módulo de Precio de Ejecución Material:

- Coeficiente E → $E = 1 + 0,05 \times n$
 - El coeficiente E se calcula con la fórmula siguiente, en la que “n” hace referencia al número de puntos asociado al tipo de edificación. N= 5 en nuestro caso, por lo que E= 1,25.
- Coeficiente U → Para el uso principal de Nave cobertizo 0,4.
- Coeficiente O → coeficiente de ajuste por ser en su mayoría diáfano 0,6.

Inflación → dado que los precios que se han tomado como referencia se publicaron en Abril de 2011, vamos a actualizarlos según el dato del IPC publicado en el Instituto Nacional de Estadística

Variación del Índice General Nacional según el sistema IPC base 2016 desde Abril de 2011 hasta Octubre de 2021

Índice Nacional	Porcentaje(%)
	12,7

Aplicando los coeficientes y el Precio de ejecución material y la inflación llegamos al presupuesto total:

CONCEPTO	METROS CUADRADOS	COEFICIENTES	PRECIO EJECUCION	Inflación	PRESUPUESTO (€)	
COBERTIZO O NAVE SIN CERRAMIENTOS	1.007.428	1,25	0,24	347,00 €	12,70%	118.192.111 €
GASTOS DE GESTION Y BENEFICIO INDUSTRIAL		19%				22.456.501 €
TOTAL						140.648.612 €

El desglose del presupuesto por capítulos sería el siguiente:

Concepto	%	P.E.M. €/m2	Gastos y Bo Industrial	P. E. C. €/m2	Precio Ejecución Material	Precio Ejecución Contrata
Movimiento Tierras, solera	10	11,73 €	19%	13,96 €	11.819.211,06 €	14.064.861,16 €
Redes generales	12	14,08 €	19%	16,75 €	14.183.053,27 €	16.877.833,39 €
Estructura y cerramientos	57	66,87 €	19%	79,58 €	67.369.503,04 €	80.169.708,62 €
Otros elementos	21	24,64 €	19%	29,32 €	24.820.343,23 €	29.536.208,44 €
Total General	100	117,32 €	19%	139,61 €	118.192.110,60 €	140.648.611,61 €



3.3.4 Gastos de gestión de la construcción

Los gastos de gestión de la construcción hacen referencia a toda la documentación y dirección de obra/coordinación necesaria para la ejecución de toda la actuación definida en el centro logístico.

Se ha desglosado en cuatro grandes capítulos:

- Honorarios del proyecto de ejecución de los Viales y aparcamiento interiores.
- Honorarios del proyecto de ejecución de las naves logísticas.
- Honorarios del proyecto de ejecución de las infraestructuras eléctricas globales
- Honorarios de los proyectos de ejecución de las instalaciones eléctricas específicas de las naves.

Desarrollo Interior Centro Logístico		7.682.773,05 €
<u>Acondicionamiento Interior Parcela (Viales y Aparcamientos)</u>		
1 Honorarios Redacción y Dirección Proyecto Acondicionamiento	51.574,56 €	4,10%
2 Estudio de Seguridad y Salud + Coordinación	14.231,81 €	1,13%
3 Honorarios Redacción y Dirección Proyectos Electricos BT. Tasas y OCA's	4.000,00 € 500,00 €	
4 Coordinación Seguridad	537,55 €	
5 Estudios Geotécnicos	5.000,00 €	
<u>Construcción Centros (Por cada Centro de 100/120 Mm2)</u>		
1 Honorarios Redacción y Dirección Proyecto Centros	4.804.560,03 €	39,00%
2 Estudio de Seguridad y Salud + Coordinación	788.440,62 €	6,40%
3 Honorarios Redacción y Dirección Proyectos Electricos BT. 4 Tasas y OCA's	40.000,00 € 5.000,00 €	-
5 Coordinación Seguridad	5.375,46 €	-
6 Estudios Geotécnicos	50.000,00 €	
7 Declaración Obra Nueva - Notaría + Registro	57.807,70 €	0,47%
8 Tasas e Impuestos Declaración Obra Nueva	1.798.234,26 €	1,50%
<u>Instalaciones Electricas MT Generales</u>		
1 Proyecto + DO (LSMT CSI-CDIST+CDIST)	9.664,00 €	8,46%
2 Tasas y OCA's	1.000,00 €	
3 Coordinación Seguridad	1.651,43 €	1,45%
<u>Instalaciones Electricas MT (Por cada 1/3 de Centros)</u>		
1 Proyecto + DO (LSMT CDIST-CT + CT)	36.051,00 €	23,19%
2 Tasas y OCA's	3.000,00 €	
2 Coordinación Seguridad	6.144,64 €	3,95%



3.3.5 Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo de carácter local que, junto al Impuesto sobre el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, forman el grupo de impuestos potestativos que prevé la Ley de Haciendas Locales.

La base imponible en el impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos el coste de ejecución material de misma.

El tipo impositivo está definido a nivel local por lo que se ha calculado en función de los metros edificables en cada término municipal la parte correspondiente de cuota, tal y como se muestra en la siguiente tabla:

	Chilches	Vall de uxo	Moncofar	TOTAL
INVERSION CONSTRUCCION	44.106.241 €	71.323.897 €	13.672.205 €	129.102.343 €
ICIO + TASAS	3,75%	3,2%	3,5%	3,42%
METROS EDIFICABLES	344.175	556.564	106.689	1.007.428
Cuota tributaria	1.653.984 €	2.282.365 €	478.527 €	4.414.876 €

3.3.6 Fases de ejecución de la construcción

El planteamiento de las fases de ejecución del proyecto se ha elaborado conforme a las necesidades logísticas estimadas por el grupo STN para los próximos años y se engloban en 3 fases:

- **Fase 1:** Urbanización + construcción de 325.000 m² de naves logísticas, vial norte y el central, junto con las infraestructuras globales (líneas de media tensión, saneamiento general, urbano general) en los 4 primeros años desde la aprobación del Proyecto Inversión.
- **Fase 2:** construcción de 325.000 m² de naves logísticas y el vial sur en los 4 años siguientes.
- **Fase 3:** construcción de 357.428 m² de naves logísticas.

Los importes de la inversión de cada una de las fases de ejecución se definen en la siguiente tabla:

	COSTE CONSTRUCCION	COSTE VIALES INTERIORES	GASTOS DE GESTIÓN - CONSTRUCCIÓN	IMPUESTOS Y TASAS - CONSTRUCCION	INVERSION TOTAL
FASE 1	47.758.936 €	3.461.373 €	2.478.492 €	1.470.189 €	55.168.990 €
FASE 2	47.758.936 €	2.307.582 €	2.478.492 €	1.437.072 €	53.982.082 €
FASE 3	52.524.250 €	- €	2.725.792 €	1.507.617 €	56.757.658 €
TOTAL	148.042.122 €	5.768.954 €	7.682.776 €	4.414.878 €	165.908.666 €



3.3.7 Presupuesto de construcción general

El total del presupuesto total de construcción es el siguiente:

CAPITULO	PRESUPUESTO
VIALES Y APARCAMIENTO INTERNO	5.768.954 €
OTROS COSTES DE CONSTRUCCION	7.393.451 €
CONSTRUCCION NAVES LOGISTICAS	140.648.612 €
GASTOS DE GESTIÓN - CONSTRUCCIÓN	7.682.773 €
GASTOS IMPUESTOS Y TASAS - CONSTRUCCION	4.414.876 €
PRESUPUESTO TOTAL	165.908.666 €

3.4 Costes de Financiación

Para llegar al presupuesto global de la inversión es necesario incluir los costes de financiación de la inversión en el caso del grupo STN se han estimado bajo los siguientes supuestos:

- El 50% de la inversión se realizará con fondos propios y el otro 50% será financiado con un tipo de interés medio del 1% y 6 años de amortización.

El cuadro de amortización teórico es el siguiente:

AÑO	INTERESES ANUALES	DEVOLUCIÓN PRINCIPAL	PAGO ANUAL
1	- 979.668	- 15.924.351	- 16.904.019
2	- 820.425	- 16.083.594	- 16.904.019
3	- 659.589	- 16.244.430	- 16.904.019
4	- 497.145	- 16.406.874	- 16.904.019
5	- 333.076	- 16.570.943	- 16.904.019
6	- 167.367	- 16.736.652	- 16.904.019
COSTE FINANCIACIÓN	- 3.457.270	- 97.966.844	- 101.424.114



3.5 Presupuesto Global

El presupuesto global de la inversión que incluye la inversión en suelo, urbanización, construcción y financiación resumido es:

CAPITULO	PRESUPUESTO
SUELO	15.319.281 €
URBANIZACION	14.705.742 €
CONSTRUCCION	165.908.666 €
FINANCIACIÓN	3.457.270 €
PRESUPUESTO TOTAL	199.390.958 €

La propuesta inicial de ejecución del proyecto se encuentra representada en la tabla adjunta de manera anual, la fase 2 y la fase 3 dependerá de la evolución de las necesidades logísticas del grupo, pudiendo adelantarse o retrasarse.

FASES	AÑO	% COSTE URBAN.	M2 CONSTRUIDOS ANUAL	M2 CONSTRUIDOS ACUMULADOS
FASE 1	2023	20%	-	-
FASE 1	2024	80%	125.000	125.000
FASE 1	2025		100.000	225.000
FASE 1	2026		100.000	325.000
-	2027			325.000
FASE 2	2028		125.000	450.000
FASE 2	2029		100.000	550.000
FASE 2	2030		100.000	650.000
-	2031			650.000
FASE 3	2032		157.428	807.428
FASE 3	2033		100.000	907.428
FASE 3	2034		100.000	1.007.428

Realizando una estimación anual en función de las fases de ejecución de la construcción y el tiempo estimado para la urbanización:



FASES	AÑO	COSTE SUELO	COSTE URBANIZACIÓN Y	COSTE CONSTRUCCION	INVERSION TOTAL
FASE 1	2023	15,32 €	2,94 €	- €	18,26 €
FASE 1	2024	- €	11,76 €	23,41 €	35,17 €
FASE 1	2025	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
FASE 1	2026	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
-	2027	- €	0,35 €	- €	0,35 €
FASE 2	2028	- €	0,35 €	22,22 €	22,57 €
FASE 2	2029	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
FASE 2	2030	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
-	2031	- €	0,35 €	- €	0,35 €
FASE 3	2032	- €	0,35 €	25,00 €	25,34 €
FASE 3	2033	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
FASE 3	2034	- €	0,35 €	15,88 €	16,23 €
		15,32 €	18,16 €	165,91 €	199,39 €

**En millones de €*

La inversión media anual es de 16,6 millones de Euros.



4 Viabilidad económica de la ejecución del proyecto

El objetivo de este apartado es analizar la viabilidad de la actuación urbanística prevista, puesto que es uno de los requisitos específicos del trámite de declaración de proyecto de inversión estratégica sostenible, tal y como queda definido en el artículo 17. Punto 6 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje:

“6. En los proyectos de inversiones estratégicas sostenibles deberán concurrir estos requisitos:

a) Congruencia con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana: contribuir a la consecución de sus objetivos y directrices.

*b) Interés general: producir un impacto supramunicipal favorable y permanente desde el punto de vista económico, social y ambiental, especialmente en la creación de empleo, circunstancia que deberá acreditarse mediante la aportación de un **estudio de viabilidad**, de sostenibilidad económica y de impacto de género de la actuación.”*

En concreto en el ANEXO XIII de la ley del suelo en el apartado 1, se define:

“La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

*a) Mediante la aplicación del **método residual estático** realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado 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.**”*

El Método residual estático simplemente requiere de un análisis global de la actuación sin tener en cuenta el momento en el que ocurren los ingresos y los gastos de la misma.

Por lo tanto, para evaluar la viabilidad económica desde un punto de vista urbanístico con dicho método se partirá de una previsión de ingresos por la venta del producto obtenido con esta acción urbanística, que en el caso concreto de este proyecto se trata de **Naves logísticas tipo cobertizo (Anexo 2.1 Estudio de mercado Precio de venta del documento sostenibilidad, viabilidad y solvencia económica)**, a esos ingresos les restaremos los costes de construcción, gestión y comercialización junto con la rentabilidad de construcción propuesta para, de esta forma, obtener el Valor residual del suelo urbanizado.

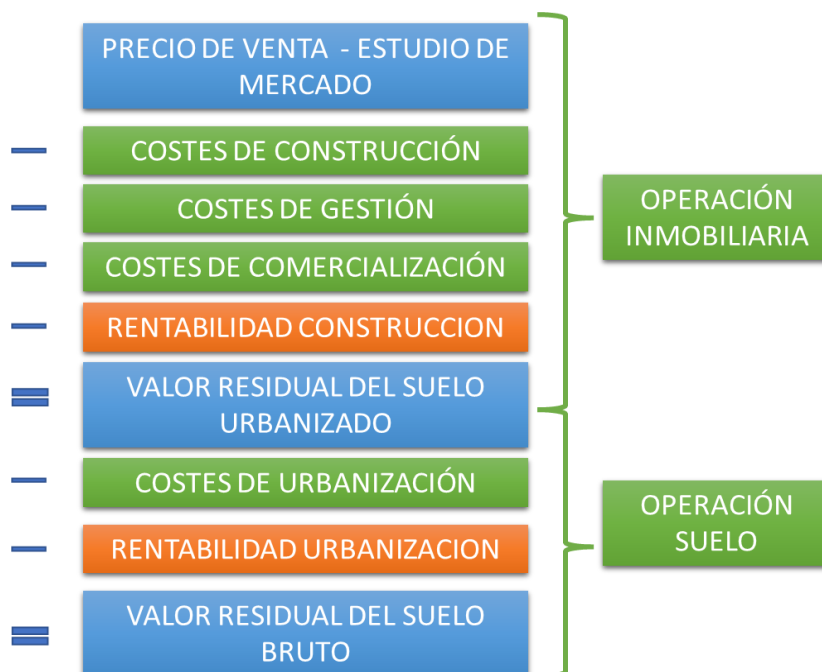
Posteriormente le restaremos los costes de urbanización y la rentabilidad de urbanización de tal forma que se obtenga el valor residual del suelo.

Las características del producto final (Nave cobertizo) son las siguientes:

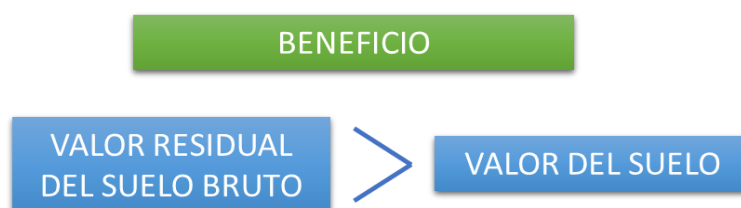
- Antigüedad: 0 años
- Altura Libre: 7 metros
- Luz nave: 31,5 metros
- Tamaño nave mínimo: 15.000 m²



A continuación, se muestra de forma esquemática el cálculo explicado anteriormente:



El beneficio de la actuación será positivo si el proceso de construcción de las naves y producción de solares añade valor al suelo inicialmente aportado, o lo que es lo mismo, en terminología de valoraciones urbanísticas, si el valor residual de los terrenos es superior al valor inicial de los mismos confirmará que la actuación urbanística es **VIABLE**.





Los resultados del análisis se reflejan a continuación:

Num	Concepto	Importe	€/m2
1	PRECIO DE VENTA MERCADO	201.717.227 €	200,23 €
1a	COSTE CONSTRUCCION	148.042.063 €	146,95 €
1b	COSTE VIALES INTERIORES	5.768.954 €	5,73 €
1c	GASTOS DE GESTIÓN - CONSTRUCCIÓN	7.682.773 €	7,63 €
1d	GASTOS IMPUESTOS Y TASAS - CONSTRUCCION	4.414.876 €	4,38 €
2	VALOR RESIDUAL SUELO URBANIZADO (1 - 1a,b,c,d)	35.808.561 €	35,54 €
2.a	COSTE URBANIZACION EXTERIOR	13.258.890 €	13,16 €
2.b	GASTOS DE GESTIÓN - URBANIZACION	1.446.852 €	1,44 €
2.c	COSTE DE FINANCIACION	3.457.270 €	3,43 €
3	VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO (2 - 2a,b,c)	17.645.550 €	17,52 €
4	VALOR DEL SUELO	15.319.281 €	15,21 €
5	PLUSVALIA URBANISTICA GENERADA (3-4)	2.326.269 €	2,31 €
6	COSTE TOTAL (1-5)	199.390.958 €	197,92 €

- El valor €/m2 de venta de nave logística obtenido del estudio de mercado es de 200,23€/m2.
- El resto de los costes se han desglosado en el apartado “3. Cuantificación de la inversión”.
- Para los cálculos €/m2 se han utilizado los metros cuadrados de edificabilidad definidos en el apartado de parámetros urbanísticos (1.007.428 m2)

De acuerdo con estos datos la operación urbanística es viable pues el valor residual del suelo bruto es mayor que el valor del suelo.

5 Valoración de los espacios destinados a uso general

A título recapitulativo se elabora un cuadro que incluye el valor del suelo y las mejoras relacionadas con los espacios destinados al uso público general:

VALORACION DE LA CESION DE LAS ZONAS VERDES	Importe	Metros Cuadrados	€/m2
COSTE SUELO - PARQUE FORESTAL	1.425.985 €	171.156	8,33 €
COSTE SUELO - PARQUE PERIURBANO	746.717 €	89.626	8,33 €
COSTE SUELO - PARQUE URBANO	40.505 €	4.862	8,33 €
COSTE MEJORAS - PARQUE FORESTAL	2.166.568 €	182.065	11,90 €
COSTE MEJORAS - PARQUE PERIURBANO	3.199.634 €	89.626	35,70 €
COSTE MEJORAS - PARQUE URBANO	254.555 €	4.862	52,36 €
PASARELA CICLOPEATONAL Y CARRIL BICI XILXES	1.011.500 €		
TOTAL	8.845.463 €		

No se incluye el espacio destinado a la vía pecuaria y la red viaria exterior.



6 Solvencia económica y financiera del Promotor

En relación a la justificación de los recursos financieros necesarios para hacer frente a esta actuación se debe justificar en este punto que el promotor del presente proyecto cuenta con la solvencia económica y financiera suficiente para acometerlo, en los términos que se han definido en el apartado 3.4 Costes de financiación.

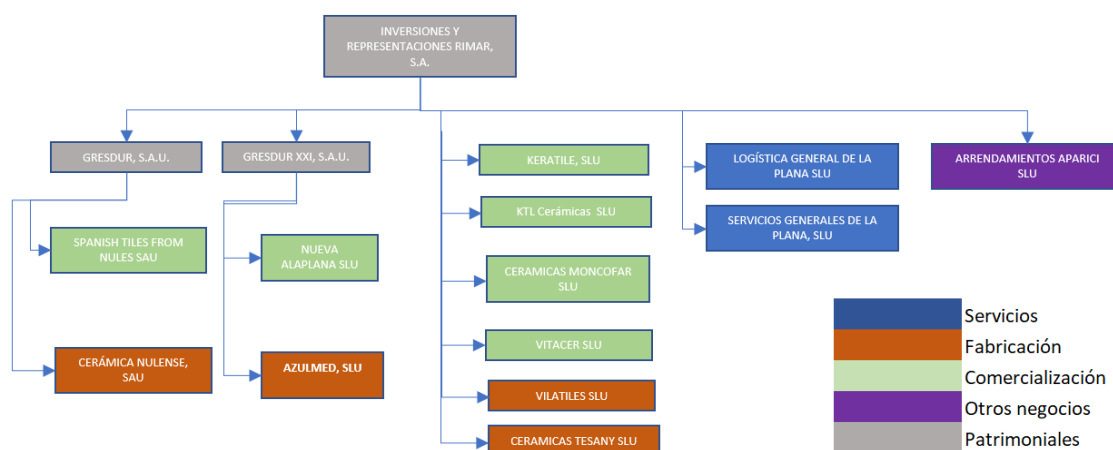
Para la acreditación de la solvencia económica y financiera del promotor se basará en lo definido en la ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, artículo 87 “Acreditación de la solvencia económica y financiera.”

En dicho artículo se definen los siguientes medios de acreditación:

- Volumen anual de negocios.
- Seguro de responsabilidad civil:
- Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico que se pueden encontrar en las cuentas anuales adjuntas.

Estructura del grupo STN

A continuación, se muestra la estructura societaria del grupo STN:



Todas las sociedades del grupo, excepto la matriz, son sociedades unipersonales, lo cual implica que las participaciones entre ellas son siempre del 100%, y se pueden englobar en tres divisiones principales (Fabricación de azulejos, comercialización de azulejos y servicios generales) y otros dos grupos de sociedades con escasa actividad o centrado en otros sectores.

A continuación, se muestran los datos requeridos tanto para el grupo STN Consolidado como para Azulmed S.L.U., que es la sociedad específica que se propone como promotora del Proyecto de Inversión Estratégica sostenible.



Datos Consolidados a nivel grupo STN:

- a. Volumen anual de negocios y su evolución en los últimos cuatro años es la siguiente:

2020	2019	2018	2017
354.939.410,6 €	328.351.137,1 €	284.885.061 €	244.838.554 €

La cifra es claramente superior a 1,5 veces la inversión media anual (16-17 millones de Euros) como de la inversión máxima anual estimada (33 millones de Euros).

- b. Seguro de responsabilidad civil:

- El grupo STN dispone de una póliza de seguros de responsabilidad civil que da cobertura a todas las sociedades del grupo con la empresa “FIATC Mutua de Seguros y Reaseguros” y número de póliza 0040-5107570.
- Dicha póliza cubre las consecuencias de la responsabilidad civil imputable al Asegurado por daños ocasionados a terceros durante el desarrollo de la actividad empresarial del grupo.
- Si fuera necesario se añadirían las coberturas convenientes para cubrir los riesgos inherentes al desarrollo del proyecto de inversión planteado.

- c. Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico que se pueden encontrar en las cuentas anuales depositadas en el registro mercantil de Castellón.

2020	2019	2018	2017
258.577.359,1 €	221.059.763,6 €	195.446.054 €	174.351.845 €

- Ratio entre activo y pasivo:

	2020	2019	2018	2017
RATIO ACTIVO/PASIVO	2,31	2,35	2,36	2,45
PASIVO NO CORRIENTE	80.358.487,8 €	63.157.557,6 €	52.415.759 €	39.788.360 €
PASIVO CORRIENTE	116.692.396,8 €	101.015.544,9 €	91.590.488 €	80.231.105 €
TOTAL PASIVO	197.050.884,6 €	164.173.102,5 €	144.006.247 €	120.019.464 €
ACTIVO NO CORRIENTE	197.668.657,1 €	159.848.871,7 €	144.391.145 €	122.049.819 €
ACTIVO CORRIENTE	257.959.586,6 €	225.383.994,3 €	195.061.157 €	172.321.490 €
TOTAL ACTIVO	455.628.243,7 €	385.232.866,1 €	339.452.302 €	294.371.309 €



Datos de Azulmed S.L. (Entidad jurídica promotora del PIES)

a) Volumen anual de negocios:

El volumen anual de negocios y su evolución en los últimos cuatro años es la siguiente:

2020	2019	2018	2017
187.532.570 €	162.214.618 €	131.350.047 €	98.682.864 €

En el documento sostenibilidad, viabilidad y solvencia económica se adjuntan datos de las cuentas anuales de Azulmed S.L. para el último año fiscal cerrado.

La cifra es claramente superior a 1,5 veces la inversión media anual (16-17 millones de Euros) como de la inversión máxima anual estimada (33 millones de Euros)

b) Patrimonio neto, o bien ratio entre activos y pasivos, al cierre del último ejercicio económico que se pueden encontrar en las cuentas anuales adjuntas.

- El patrimonio neto de los dos últimos años de AZULMED S.L. es el siguiente:

2020	2019	2018	2017
86.075.991 €	62.809.959 €	42.538.291 €	26.381.701 €

- Ratio entre activos y pasivos:

	2020	2019	2018	2017
RATIO ACTIVO/PASIVO	1,92	1,54	1,36	1,24
PASIVO NO CORRIENTE	42.313.973 €	35.655.501 €	45.513.076 €	37.944.791 €
PASIVO CORRIENTE	51.078.609 €	80.701.487 €	71.923.294 €	73.277.165 €
TOTAL PASIVO	93.392.582 €	116.356.988 €	117.436.371 €	111.221.956 €
ACTIVO NO CORRIENTE	52.913.701 €	62.547.011 €	69.403.828 €	61.840.747 €
ACTIVO CORRIENTE	126.554.873 €	116.619.936 €	90.570.834 €	75.762.910 €
TOTAL ACTIVO	179.468.574 €	179.166.947 €	159.974.661 €	137.603.657 €

Los datos mostrados en este apartado se pueden contrastar en los anexos 2.2 al 2.6 del documento sostenibilidad, viabilidad y solvencia económica.



7 Conclusiones sobre la viabilidad económica de la actuación

Examinada la documentación presentada, en aplicación del que se dispone en el punto 1 del artículo 64 del 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, esta Consellería competente en materia de industria:

Primero: Considera que el proyecto presentado es positivo y tendrá efectos favorables desde el punto de vista económico, a nivel de renta y generación de empleo, así como para el desarrollo sostenible de la actividad industrial en los municipios afectados: Xilxes, Moncofa y la Vall d'Uixó, y a priori cumple los requisitos establecidos en el artículo 17 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.

Segundo: Considera que bajo las hipótesis planteadas es una actuación económicamente viable para el promotor. El resultado de la aplicación del Método Residual Estático así lo indica al obtener un valor residual del suelo bruto superior al valor del suelo.

Tercero: Entiende que, tal y como indica el apartado 1 del Anexo XIII del TRLOTUP, los datos analizados vienen suficientemente respaldados por estudios de mercado realizados por peritos tasadores especializados e independientes.

Cuarto: Con los datos aportados respecto a la situación financiera y solvencia económica del promotor y con los análisis realizados se puede entender que las conclusiones extraídas cuentan con suficiente fundamento y respaldo técnico.

Quinto: FORMULA CONSULTA SOBRE LA VIABILIDAD de la iniciativa presentada, ante la Consellería competente en materia de ordenación del territorio, y traslada la propuesta recibida, con el contenido anejo a esta propuesta conforme al que se establece legalmente, y después de los trámites oportunos, PROPONE SU DECLARACIÓN COMO PROYECTO DE INVERSIÓN ESTRATÉGICA SOSTENIBLE.

LA DIRECTORA DE INDUSTRIA, ENERGIA Y MINAS