

trígono

# MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NC 20-02 DEL PGOU DE LEÓN



## DN-EE ESTUDIO ECONÓMICO

Documento para Aprobación Definitiva

## Índice de contenido

|        |                                                                               |    |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.     | Introducción .....                                                            | 3  |
| 2.     | Programación .....                                                            | 3  |
| 2.1.   | Cuestiones Preliminares .....                                                 | 3  |
| 2.2.   | Programación Temporal.....                                                    | 4  |
| 2.2.1. | Planeamiento y Gestión .....                                                  | 4  |
| 2.2.2. | Ejecución de la Urbanización.....                                             | 4  |
| 2.2.3. | Edificación .....                                                             | 4  |
| 3.     | Estudio Económico .....                                                       | 5  |
| 3.1.   | Cuestiones Preliminares .....                                                 | 5  |
| 3.2.   | Gastos de Urbanización .....                                                  | 6  |
| 3.2.1. | Obra de Urbanización .....                                                    | 6  |
| 3.2.2. | Mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento ..... | 7  |
| 3.2.3. | Otros Costes de Desarrollo .....                                              | 7  |
| 3.2.4. | Indemnizaciones .....                                                         | 7  |
| 3.2.5. | Costes Totales de Urbanización .....                                          | 7  |
| 3.3.   | Determinación del valor del suelo .....                                       | 8  |
| 3.3.1. | Normativa aplicable y criterios de valoración.....                            | 8  |
| 3.3.2. | Determinación del valor de repercusión .....                                  | 10 |
| 3.3.3. | Valor actual del suelo .....                                                  | 12 |
| 3.4.   | Financiación .....                                                            | 13 |
| 3.5.   | Balance de la actuación para el Ayuntamiento de León .....                    | 13 |
| 3.5.1. | Coste de la actuación para el Ayuntamiento de León .....                      | 13 |
| 3.5.2. | Ingresos derivados de la actuación para el Ayuntamiento de León .....         | 14 |
| 3.5.3. | Balance de la actuación para el Ayuntamiento de León.....                     | 15 |
| 4.     | Informe de Sostenibilidad Económica .....                                     | 15 |
| 4.1.   | Cuestiones Preliminares .....                                                 | 15 |
| 4.2.   | Estimación de gastos recurrentes para el municipio.....                       | 16 |
| 4.3.   | Estimación de ingresos recurrente para el municipio .....                     | 16 |
| 4.4.   | Valoración de la Sostenibilidad Económica de la Propuesta .....               | 17 |
| 5.     | Conclusiones.....                                                             | 17 |

## 1. Introducción

El artículo 136.2.d del RUCyL, que a modo informativo se reproduce a continuación, define, entre la documentación que deben tener los Estudios de Detalle, un Estudio Económico relativo a la programación y financiación de la propuesta, incluyendo un estudio de sostenibilidad económica sobre el impacto de esta sobre las Haciendas Públicas:

### *Artículo 136. Documentación.*

...

2. Además de la Memoria vinculante, los Estudios de Detalle en sectores de suelo urbano no consolidado donde aún no haya sido establecida la ordenación detallada deben incluir al menos los siguientes documentos:

...

- d) El estudio económico, que debe recoger las determinaciones del Estudio de Detalle sobre programación y financiación de sus objetivos y propuestas, incluyendo un informe de sostenibilidad económica, que 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.

Así, el presente documento constituye el estudio económico de la Modificación del Estudio de Detalle del Sector NC 20-02 del PGOU de León. cabe destacar que la previsión económica definida en el mismo, así como la programación temporal de las diferentes fases a desarrollar, tienen un carácter meramente estimativo y no vinculante.

## 2. Programación

### 2.1. Cuestiones Preliminares

De cara a la programación del desarrollo de las actuaciones necesarias para la ejecución de las determinaciones de ordenación detallada definidas en el presente instrumento, existen algunas fases claramente diferenciadas, que se tomarán como referencia para la estimación de plazos:

- La redacción y tramitación de los diferentes instrumentos de planeamiento y gestión urbanística.
- La ejecución de las obras de urbanización.
- La ejecución de las obras de edificación.

En relación con los plazos del desarrollo del ámbito, artículo 49.1 del RUCyL establece:

### *Artículo 49. Determinación de los plazos.*

1. El instrumento que establezca la ordenación detallada debe señalar plazos para cumplir los deberes urbanísticos regulados en este capítulo, a contar desde su entrada en vigor, con un máximo de diez años como plazo total para cumplir el conjunto de los deberes urbanísticos.

Al respecto de los deberes regulados en este capítulo, se refiere a los deberes de la promoción de las actuaciones urbanísticas, enumerados el artículo 48:

- Entregar al Ayuntamiento todos los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas públicas.
- Entregar al Ayuntamiento los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios.
- Ejecutar las obras de urbanización necesarias para que las parcelas resultantes alcancen la condición de solar.
- Entregar al Ayuntamiento las obras e infraestructuras necesarias junto con el suelo que las sustenta.
- Garantizar el realojo de los ocupantes legales que se precise desalojar, cuando proceda, así como el retorno, cuando tengan derecho al mismo.
- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones, obras, instalaciones y plantaciones que no puedan conservarse.

Toda vez que la presente Modificación del Estudio de Detalle del sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 plantea una alteración sustancial de la ordenación previa, estable un plazo de **DIEZ AÑOS** para el cumplimiento de los deberes urbanísticos enumerados.

## 2.2. Programación Temporal

Teniendo en cuenta lo indicado en el apartado anterior, en los puntos siguientes se detallan los plazos estimados (no vinculantes) para cada una de las diferentes fases del desarrollo.

### 2.2.1. Planeamiento y Gestión

Contando con una Junta de Compensación constituida y activa, se estima un plazo de **DOS AÑOS**, desde la entrada en vigor del presente instrumento de planeamiento de desarrollo, para completar el proceso de aprobación de los instrumentos de gestión necesarios para dar comienzo a la obra de urbanización.

### 2.2.2. Ejecución de la Urbanización

En cuanto a la ejecución de la obra de urbanización, se estima un plazo total de **DOS AÑOS**, a contar desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, dividida en las siguientes fases:

- **Adjudicación y contratación de la obra:** 3 meses.
- **Ejecución material de las obras de urbanización:** 18 meses.
- **Recepción de las obras de urbanización:** 3 meses.

### 2.2.3. Edificación

Se estiman los restantes **SEIS AÑOS** para el cumplimiento del deber de edificación de los solares resultantes, una vez completado el proceso de transformación en solares de las parcelas resultantes.

### 3. Estudio Económico

#### 3.1. Cuestiones Preliminares

De cara a realizar el Estudio Económico del desarrollo del Sector NC 20-02 resulta especialmente relevante la estimación de sus gastos de urbanización, que, conforme a lo dispuesto en el artículo 198 del RUCyL, se definen de la forma que, a modo meramente informativo, se reproduce a continuación:

*Artículo 198. Determinación de los gastos de urbanización.*

1. *Son gastos de urbanización todos los que precise la gestión urbanística.*
2. *Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos al menos los siguientes gastos de ejecución material de la urbanización:*
  - a) *La ejecución o regularización de las vías públicas previstas en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidas:*
    - 1.º *La explanación, pavimentación y señalización de calzadas, aceras y carriles especiales.*
    - 2.º *La construcción de las canalizaciones e infraestructuras de los servicios urbanos.*
    - 3.º *La plantación de arbolado y demás especies vegetales.*
    - 4.º *La conexión con el sistema general o en su defecto la red municipal de vías públicas.*
  - b) *La ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial, y al menos de los siguientes:*
    - 1.º *Abastecimiento de agua potable, incluidas las redes de distribución, los hidrantes contra incendios y las instalaciones de riego, y en su caso de captación, depósito y tratamiento.*
    - 2.º *Saneamiento, incluidos los sumideros, conducciones y colectores de evacuación, tanto de aguas pluviales como residuales, y en su caso las instalaciones de depuración.*
    - 3.º *Suministro de energía eléctrica, incluidas las instalaciones de transformación, conducción, distribución y alumbrado público.*
    - 4.º *Canalización e infraestructuras de obra civil susceptibles de albergar medios de transmisión de comunicaciones electrónicas para proporcionar servicios de telecomunicaciones.*
    - 5.º *Canalización, distribución e instalación de los demás servicios previstos en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial.*
    - 6.º *Conexión con el sistema general de servicios urbanos, o en su defecto con los servicios urbanos municipales.*
  - c) *La ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico, entendiéndose incluidos:*
    - 1.º *La plantación de arbolado y demás especies vegetales.*
    - 2.º *La jardinería.*
    - 3.º *El tratamiento de los espacios no ajardinados.*
    - 4.º *El mobiliario urbano.*
3. *Entre los gastos de urbanización deben entenderse también incluidos los siguientes gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización:*
  - a) *La elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión urbanística, tales como:*
    - 1.º *Los gastos de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.*

2.º Los gastos derivados de las publicaciones y notificaciones legalmente exigibles.

3.º Los gastos derivados de las actuaciones relacionadas con el Registro de la Propiedad.

4.º Los tributos y tasas correspondientes a la gestión urbanística.

5.º En el sistema de concurrencia, la retribución del urbanizador.

b) Las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan para, en caso de incompatibilidad con el planeamiento urbanístico o su ejecución:

1.º La extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento.

2.º La demolición de construcciones e instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización.

3.º El cese de actividades, incluidos los gastos de traslado.

4.º El ejercicio de los derechos de realojo y retorno.

c) La conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

En los apartados siguientes se detallan los cálculos de la estimación de estos costes de desarrollo del Sector NC 20-02 conforme a la ordenación detallada definida en el presente instrumento.

## 3.2. Gastos de Urbanización

### 3.2.1. Obra de Urbanización

En la tabla siguiente se detalla la estimación por capítulos de los costes de ejecución de la obra de urbanización, que suman un total de 3.284.124,60 €:

| Capítulo                                          | Concepto                    | Coste Estimado                |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| 01                                                | Actuaciones Previas         | 3,50% 96.591,90 €             |
| 02                                                | Movimiento de Tierras       | 16,50% 455.361,81 €           |
| 03                                                | Afirmado y Pavimentación    | 15,00% 413.965,29 €           |
| 04                                                | Red de Saneamiento          | 18,50% 510.557,18 €           |
| 05                                                | Red de Abastecimiento       | 6,00% 165.586,11 €            |
| 06                                                | Red de Electricidad         | 5,50% 151.787,27 €            |
| 07                                                | Red de Telefonía            | 4,50% 124.189,59 €            |
| 08                                                | Red de Alumbrado            | 3,25% 89.692,48 €             |
| 09                                                | Señalización                | 1,25% 34.497,11 €             |
| 10                                                | Tratamiento de Zonas Verdes | 21,00% 579.551,39 €           |
| 11                                                | Mobiliario Urbano           | 1,00% 27.597,69 €             |
| 12                                                | Varios                      | 1,00% 27.597,69 €             |
| 13                                                | Gestión de Residuos         | 1,00% 27.597,69 €             |
| 14                                                | Seguridad y Salud           | 1,50% 41.396,53 €             |
| 15                                                | Control de Calidad          | 0,50% 13.798,84 €             |
| <b>Presupuesto de Ejecución Material</b>          |                             | <b>100,00% 2.759.768,57 €</b> |
| Gastos Generales del Contratista (13% del PEM)    |                             | 358.769,92 €                  |
| Beneficio Industrial del Contratista (6% del PEM) |                             | 165.586,11 €                  |
| <b>TOTAL</b>                                      |                             | <b>3.284.124,60 €</b>         |

### 3.2.2. Mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento

Se considera un coste de mantenimiento de las obras por parte del urbanizador hasta su recepción por el Ayuntamiento de León equivalente al 1,00% del coste de ejecución de las obras, esto es, **32.841,25 €**.

### 3.2.3. Otros Costes de Desarrollo

Adicionalmente a los propios costes de ejecución de la obra de urbanización, se estiman los siguientes costes adicionales relativos a instrumentos urbanísticos, gastos de gestión de la Junta de Compensación y otros:

- **Instrumentos de Planeamiento Urbanístico:** 55.000,00 €.
- **Proyecto de Actuación:** 20.000,00 €.
- **Proyecto de Expropiación:** 7.500,00 €.
- **Proyecto de Urbanización:** 99.000,00 €.
- **Dirección de las Obras de Urbanización:** 99.000,00 €.
- **Gestión de la Junta de Compensación:** 96.000,00 €.

En total, se estiman unos costes adicionales de desarrollo de **376.500,00 €**.

### 3.2.4. Indemnizaciones

Finalmente, se estiman los siguientes costes adicionales en concepto de indemnizaciones por la entrega por parte de sus propietarios a la Junta de Compensación de construcciones, instalaciones, plantaciones u obras preexistentes en aquellos casos en los que resultan incompatibles con el planeamiento:

- **Edificaciones agrícolas existentes sobre la parcela 01:** 120.000,00 €.
- **Cercado existente sobre las parcelas 02 y 03:** 5.000,00 €.

Con esto, el coste estimado total en concepto de indemnizaciones asciende hasta los **125.000,00 €**.

### 3.2.5. Costes Totales de Urbanización

Se incluye a continuación un resumen por conceptos de los gastos precisos para el desarrollo.

| Resumen de Gastos de Desarrollo                     | Importe Estimado (€)  |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|
| Ejecución de la Urbanización                        | 3.284.124,60 €        |
| Mantenimiento de la Urbanización hasta su recepción | 32.841,25 €           |
| Indemnizaciones                                     | 125.000,00 €          |
| Otros Gastos necesarios                             | 376.500,00 €          |
|                                                     | <b>3.818.465,85 €</b> |

Se estima el coste total preciso para completar la urbanización del sector en **3.818.465,85 €**.

### 3.3. Determinación del valor del suelo

#### 3.3.1. Normativa aplicable y criterios de valoración

La ordenación propuesta contempla la distribución de la edificabilidad patrimonializable del sector entre dos usos y tipologías diferenciados:

| Uso – Tipología        | Edificabilidad                  |
|------------------------|---------------------------------|
| Industria – Almacenaje | 71.271,24 m <sup>2</sup> c      |
| Servicios Urbanos      | 23,46 m <sup>2</sup> c          |
| <b>Totales</b>         | <b>71.294,70 m<sup>2</sup>c</b> |

Si bien la propuesta de ordenación contempla la atribución de edificabilidad privada al uso de Servicios Urbanos, lo cierto es que se reserva para la implantación de centros de transformación de energía eléctrica, que han de ser cedidos gratuitamente a la compañía prestaria del servicio, por lo que no se tiene en cuenta su valor a estos efectos.

El valor de repercusión se determina conforme a lo dispuesto en el artículo 22 del Real Decreto 1.492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, que, a modo meramente informativo, se transcribe a continuación:

**Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.**

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

*VS* Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

*E<sub>i</sub>* Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

*VRS<sub>i</sub>* Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{VV}{K} - VC$$

Siendo:

*VRS* Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

*VV* Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

*K* Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

*Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:*

- a) *Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.*
- b) *Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.*

*V<sub>C</sub> Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. 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 proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.*

*Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.*

3. *En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:*

$$VS_0 = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$$

*Siendo:*

*V<sub>So</sub> Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.*

*V<sub>S</sub> Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.*

*G Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.*

*TLR Tasa libre de riesgo en tanto por uno.*

*PR Prima de riesgo en tanto por uno.*

*La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.*

4. *La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.*

Conforme a la disposición reglamentaria, para la determinación del valor de repercusión de cada uno de los usos se aplica la expresión definida en el apartado 2 del artículo, hallando previamente los valores de los parámetros específicos para cada uso y categoría con valor diferenciado, en los casos en los que existe un mercado lo suficientemente activo:

- El Valor de Venta, **V<sub>V</sub>**, resulta de la media ponderada de seis ofertas de naves de segunda mano publicadas por particulares en el portal inmobiliario Idealista.

- El Valor de Construcción, **V<sub>c</sub>**, se determina como suma del coste de ejecución material, de los gastos generales del contratista de las obras, del beneficio industrial del contratista, de redacción de los proyectos constructivos precisos, de la dirección de obra, de la dirección de ejecución de obra, de los estudios complementarios, del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, de la tasa por la emisión de la licencia urbanística y de la tasa por la emisión de la licencia de primera ocupación.
- El Coeficiente de Promoción, **K**, que incluye todos los gastos generales del promotor y su beneficio. También se consideran incluidos dentro de este coeficiente otros gastos de promoción, que, sin ser propiamente gastos generales del promotor, han sido señalados como tal por la jurisprudencia.

### 3.3.2. Determinación del valor de repercusión

Para la determinación del valor de repercusión, **VRS**, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Valoraciones, se procede a determinar antes el Valor de Venta, **V<sub>v</sub>**, el Valor de Construcción, **V<sub>c</sub>**, y el coeficiente de promoción, **K**.

#### 3.3.2.1. Valor de Venta

Se toman como muestras comparables seis naves de segunda mano situadas en el área de León, con diversas antigüedades, tal y como se muestra en el cuadro siguiente:

| Dirección                               | Superficie (m <sup>2</sup> c) | Antigüedad | Precio (€) | Estado | V <sub>v</sub> (€/m <sup>2</sup> c) | V <sub>v</sub> ' (€/m <sup>2</sup> c) |
|-----------------------------------------|-------------------------------|------------|------------|--------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| Nave en avenida de Antibióticos, 71, 4ª | 726,00                        | 1989       | 250.000,00 | Normal | 344,35                              | <b>904,28</b>                         |
| Nave en Luis de Góngora, 3D             | 292,00                        | 1990       | 120.000,00 | Normal | 410,96                              | <b>1.014,72</b>                       |
| Nave en PI El Jano, El Progreso, 40     | 1.430,00                      | 1982       | 195.000,00 | Normal | 136,36                              | <b>681,12</b>                         |
| Nave en Agustinos de León, 43, 1ª       | 674,00                        | 2005       | 340.000,00 | Normal | 504,45                              | <b>700,63</b>                         |
| Nave en San Froilán, 55                 | 1.612,00                      | 1967       | 169.000,00 | Normal | 104,84                              | <b>1.048,40</b>                       |
| Nave en PI Trobajo, Vargas, 130         | 257,00                        | 2008       | 140.000,00 | Normal | 544,75                              | <b>705,45</b>                         |
|                                         |                               |            |            |        | <b>340,95</b>                       | <b>842,43</b>                         |

El valor de venta (V<sub>v</sub>) se corrige (V<sub>v</sub>') conforme a la antigüedad del inmueble y su estado de conservación de acuerdo con los coeficientes definidos en el Anexo II del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Resulta un Valor de Venta unitario de la edificabilidad industrial, **V<sub>v</sub>**, de 842,43 €/m<sup>2</sup>c, del cual, aplicado a la edificabilidad máxima en este uso contemplado en propuesta que se plantea, de 71.271,24 m<sup>2</sup>c, resulta un valor total de **60.041.030,71 €**.

#### 3.3.2.2. Valor de Construcción

Se determina el Valor de Construcción en el uso, **V<sub>c</sub>**, como suma de los siguientes conceptos:

- Para la estimación del coste de ejecución de la edificación se acude a los valores publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos León, que indica un valor unitario de 448,00 €/m<sup>2</sup>c en el uso y tipología, que, aplicado a la superficie indicado, resulta ser de **31.929.515,52 €**.
- Para la determinación de los gastos generales del contratista se acude a la costumbre, estimado que los mismos suponen el 13% del coste de ejecución material de las obras, esto es, de **4.150.837,02 €**.

- Para la determinación del beneficio industrial del contratista se acude a la costumbre, estimando que los mismos suponen el 6% del coste de ejecución material de las obras, esto es, **1.915.770,93 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de la edificación se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 3,50% del valor del coste de ejecución material, esto es, **1.117.533,04 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la Dirección de Obra de la edificación se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 1,50% del valor del coste de ejecución material, esto es, **478.942,73 €**.
- Para la estimación de los honorarios por la Dirección de Ejecución de Obra de la edificación y de Coordinación de Seguridad y Salud en fase de obra se ha realizado encuesta entre varios profesionales, resultando un importe equivalente al 1,50% del valor del coste de ejecución material, esto es, **478.942,73 €**.
- El coste de los Estudios Complementarios precisos para la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución y para la posterior ejecución de la obra, tales como estudios geotécnicos, proyectos específicos de instalaciones, trabajos de topografía o estudios de materiales, se ha estimado, en base a una encuesta realizada entre varios profesionales, en el 1,00% del valor del coste de ejecución material, esto es, **319.295,16 €**.
- El importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, impuesto no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, calculado aplicando un tipo del 4,00% al coste de ejecución material, esto es, **1.277.180,62 €**.
- El importe de la Tasa por la emisión de la Licencia Urbanística para la ejecución de las obras, tasa no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, aplicando un tipo del 0,65% al coste de ejecución material, esto es, **159.647,58 €**.
- El importe de la Tasa por la emisión de la Licencia de Primera Ocupación de las obras, tasa no recuperable cuyo coste debe ser tenido en cuenta en la valoración, se ha determinado por aplicación de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León, aplicando un tipo del 0,30% al coste de ejecución material, esto es, **95.788,55 €**.

De la suma de las cantidades anteriores resulta un Valor de Construcción,  $V_c$ , de **41.971.348,15 €**.

### 3.3.2.3. Coeficiente de Promoción

Teniendo en cuenta el uso y el modelo de promoción más probable, se reduce el tipo general del coeficiente de promoción  $K$  hasta **1,20**.

### 3.3.2.4. Valor de Repercusión del Suelo

Introduciendo los valores anteriores en la expresión señalada en la norma, resulta el Valor de Repercusión del Suelo total en este uso y categoría:

$$VRST = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{60.041.030,71 \text{ €}}{1,20} - 41.971.348,15 \text{ €} = \mathbf{8.062.844,11 \text{ €}}$$

El Valor de Repercusión de Suelo unitario se determina como cociente del valor residual total, de 8.062.844,11 €, entre la edificabilidad lucrativa por el planeamiento, de 71.271,24 m<sup>2</sup>c:

$$VRS = \frac{VRST}{E} = \frac{8.062.844,11 \text{ €}}{71.271,24 \text{ m}^2\text{c}} = \mathbf{113,13 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

El Valor de Repercusión de Suelo unitario urbanizado, **VRS**, resulta ser de **113,13 €/m<sup>2</sup>c**.

### 3.3.3. Valor actual del suelo

Conforme a lo dispuesto en el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, para determinar el valor actual, **V<sub>so</sub>**, deben detrarse del valor de la edificabilidad resultante el coste de urbanización, incrementado por la Tasa de Riesgo y la Rima de Riesgo, conforme a la siguiente expresión:

$$V_{so} = V_s - G \times (1 + TLR + PR)$$

Donde:

- **V<sub>so</sub>** es el valor actual del suelo, que se pretende calcular
- **V<sub>s</sub>** es el 90% del valor del suelo urbanizado, aquel que debe asumir las cargas de urbanización, el 90% del valor determinado en el epígrafe anterior en 8.062.844,11 €, esto es, **7.256.559,70 €**.
- **G** es el importe de los gastos de urbanización pendientes, que se determinan descontando el coste de los instrumentos de planeamiento, del del Proyecto de Expropiación y de constitución y mantenimiento de la Junta de Compensación hasta la fecha, de 55.000,00 €, 7.500,00 € y 62.400,00 € respectivamente, al coste total del desarrollo calculado en el apartado 3.2 del presente Estudio Económico, resultando **3.693.565,85 €**.
- **TLR** es la Tasa Libre de Riesgo, para la que se adopta el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años adoptado por el Banco de España en la *Resolución de 4 de noviembre de 2025, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios*, del **0,02359**.
- **PR** es la Prima de Riesgo, para la que se adopta un valor de **0,14000**, propia del uso industrial conforme a lo dispuesto en el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones.

Obteniendo el siguiente resultado de la introducción de los valores indicados en la expresión de cálculo:

$$V_{so} = 7.256.559,70 € - 3.693.565,85 € \times (1 + 0,02359 + 0,14000) = \mathbf{2.958.763,42 €}$$

El Valor de Repercusión de Suelo unitario actual se determina como cociente del valor residual actual, de 2.958.763,42 €, entre la edificabilidad patrimonializable asignada, el 90% de la total, **64.144,11 m<sup>2</sup>c**:

$$VRS = \frac{VRST}{E} = \frac{2.958.763,42 €}{64.144,11 m^2c} = \mathbf{46,13 €/m^2c}$$

El Valor de Repercusión de Suelo unitario actual, **V<sub>so</sub>**, resulta ser de **46,13 €/m<sup>2</sup>c**.

### 3.4. Financiación

Dado que el sistema de gestión urbanística del Sector NC 20-02 es el de Compensación y, de hecho, ya existe una Junta de Compensación en activo, la financiación de las actuaciones necesarias para completar el desarrollo urbanístico del ámbito recae sobre la misma, la cual repercutirá este coste a sus miembros conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

### 3.5. Balance de la actuación para el Ayuntamiento de León

Se procede a continuación a evaluar el balance del desarrollo para el Ayuntamiento de León, considerando por un lado los ingresos y por otro lado los gastos que le genera.

#### 3.5.1. Coste de la actuación para el Ayuntamiento de León

##### 3.5.1.1. Carga de urbanización

En tanto que Administración Urbanística Actuante, el Ayuntamiento de León no debe hacerse cargo de cantidad alguna de forma directa por el desarrollo del sector.

No obstante, según figura en la Estructura de la Propiedad descrita en la Memoria Informativa de la presente Modificación del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento de León es titular de una superficie de 11.021,37 m<sup>2</sup>s incluida dentro de la delimitación del sector, de la cual es susceptible de generar derecho a aprovechamiento a su titular 6.880,08 m<sup>2</sup>s, lo que representa una participación en la Junta de Compensación, y, por lo tanto, también en los gastos de urbanización, del **7,30486%** del total de 94.185,03 m<sup>2</sup>s, excluida la superficie de la que resulta titular la propia Junta de Compensación, estimando una carga de **268.946,80 €**.

##### 3.5.1.2. Implantación de dotaciones urbanísticas públicas

Si bien el urbanizador debe entregar al Ayuntamiento de León las dotaciones urbanísticas públicas completamente urbanizadas, éste debe ejecutar posteriormente las actuaciones precisas para poner en funcionamiento los Equipamientos Públicos sobre el suelo cedido y urbanizado, de modo que considerando:

- Que la superficie total de equipamiento público en el sector es de 11.538,99 m<sup>2</sup>s, y un índice de uso razonable para las necesidades del sector de 0,15 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, resulta una edificabilidad de 1.730,85 m<sup>2</sup>c.
- Un coste unitario de ejecución y puesta en funcionamiento de 1.364,40 €/m<sup>2</sup>c.

Ascendiendo el importe de la inversión necesaria a **2.361.571,74 €**.

### 3.5.1.3. Resumen de gastos

Se resumen a continuación los ingresos previstos para el Ayuntamiento de León por la ejecución y puesta en funcionamiento de las determinaciones del planeamiento del ámbito NC 20-02.

| Concepto                                                       | Inversión estimada    |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Coste de urbanización                                          | 268.946,80 €          |
| Coste de implantación de equipamientos públicos                | 2.361.571,74 €        |
| <b>Coste total del desarrollo para el Ayuntamiento de León</b> | <b>2.630.518,54 €</b> |

### 3.5.2. Ingresos derivados de la actuación para el Ayuntamiento de León

#### 3.5.2.1. Venta del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento de León

En el proceso de reparcelación de la Unidad de Actuación Única del sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02, el Ayuntamiento de León resultará adjudicatario de aprovechamiento urbanístico por dos vías:

- Por un lado, en tanto que Administración Urbanística Actuante, resultará adjudicatario del 10% del aprovechamiento urbanístico excedente de los derechos de los propietarios de suelo, esto es, de 7.127,13 m<sup>2</sup>cp.
- Y, por otro lado, en tanto que titular de suelo aportado al desarrollo, del 7,30486% del 90% restante, esto es, de 4.670,65 m<sup>2</sup>cp.

De modo que la cuantía del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de León asciende a 11.797,78 m<sup>2</sup>cp, cantidad de la que aplicado el coeficiente de ponderación de valor 1,00 m<sup>2</sup>cp/m<sup>2</sup>c resulta una edificabilidad de **11.797,78 m<sup>2</sup>c**.

Considerando un valor de repercusión de 113,13 €/m<sup>2</sup>c, el valor del aprovechamiento que ha de recibir el Ayuntamiento de León resulta ser de 528.390,63 € por el aprovechamiento patrimonial, y de 806.292,22 € por la cesión legal, es decir, un total de **1.334.682,85 €**.

#### 3.5.2.2. Ingresos municipales para impuestos y tasas

Los ingresos municipales que se consideran en este epígrafe son los correspondientes al Impuesto sobre instalaciones, Construcciones y Obras, ICIO, la Tasa por la emisión de la Licencia Urbanística, TLU, y la Tasa por la emisión de la Licencia de Primera Ocupación o Utilización, LPO.

Conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de León para el año 2025, los ingresos por los tres conceptos antes relacionados se determinan aplicando un tipo de gravamen al Presupuesto de Ejecución Material de toda la edificabilidad del sector de uso industrial, aplicando un tipo del 4,95%, suma del 4,00% del ICIO, del 0,65% de la Tasa por emisión de la Licencia de Obra, y del 0,30% de la tasa por emisión de la Licencia de Primera Ocupación.

Considerando para el cálculo que toda la edificabilidad se ha de destinar a usos con rentabilidad análoga al de Industria – Almacenaje, y estimando un coste de ejecución material de 31.929.515,52 € arroja un ingreso de **1.580.511,02 €**.

### 3.5.2.3. Resumen de ingresos

Se resumen a continuación los ingresos previstos para el Ayuntamiento de León por la ejecución y puesta en funcionamiento de las determinaciones del planeamiento del ámbito NC 20-02.

| Concepto                                                         | Ingreso estimado      |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Ingresos por la venta de solares                                 | 1.334.682,85 €        |
| Ingresos por impuestos y tasas                                   | 1.580.511,02 €        |
| <b>Ingreso total del desarrollo para el Ayuntamiento de León</b> | <b>2.915.193,87 €</b> |

### 3.5.3. Balance de la actuación para el Ayuntamiento de León

De los cálculos anteriores resulta:

| Concepto                                                    | Ingreso estimado    |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Ingresos esperados                                          | 2.915.193,87 €      |
| Inversión prevista                                          | 2.630.518,54 €      |
| <b>Balance de la actuación para el Ayuntamiento de León</b> | <b>284.675,33 €</b> |

Se puede comprobar que el coste de implantación de los Equipamientos Públicos es levemente inferior a la suma del valor de venta del exceso de aprovechamiento correspondiente a los propietarios más el importe de los ingresos no recurrentes por ICIO y tasas, apenas 25.231,50 €, resultando el grueso de la cantidad favorable al Ayuntamiento de León del valor del aprovechamiento lucrativo que le corresponde en tanto que propietario de suelo en el ámbito.

## 4. Informe de Sostenibilidad Económica

### 4.1. Cuestiones Preliminares

Siendo la finalidad del presente estudio determinar la sostenibilidad para las arcas municipales, esto es, su comportamiento a largo plazo, sólo se tienen en cuenta los gastos e ingresos recurrentes, sin considerar el efecto, necesariamente positivo, de los ingresos puntuales, tales como la venta de las parcelas de las que resultará adjudicatario el Ayuntamiento de León o el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras que ingresará por la construcción de las edificaciones permitidas por el planeamiento.

Dada la naturaleza privada de la promoción, se considera que la Junta de Compensación asumirá el coste íntegro de urbanización del sector y de su puesta en servicio, por lo que no tendrá efecto en las arcas municipales.

No se tiene en cuenta como ingresos las tasas municipales por la prestación de determinados servicios públicos, ni los gastos ocasionados por la prestación de dichos servicios, pues las tasas cubren, por definición, el coste de prestación del servicio.

En los apartados siguientes se relacionan los diferentes gastos e ingresos del Ayuntamiento de León ocasionados por la puesta en uso del sector y por el mantenimiento y la prestación de servicio de las Dotaciones Urbanísticas.

## 4.2. Estimación de gastos recurrentes para el municipio

En la tabla que se adjunta a continuación se relacionan los diferentes conceptos y gastos considerados.

| Concepto                                      | Comentarios                                                          | Gasto Anual         |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Abastecimiento de agua potable                | Se encuentra cubierto por la tasa correspondiente                    | 0,00 €              |
| Saneamiento                                   | Se encuentra cubierto por la tasa correspondiente                    | 0,00 €              |
| Recogida de basuras                           | Se encuentra cubierto por la tasa correspondiente                    | 0,00 €              |
| Mantenimiento de la señalización viaria       | Estimado en 0,10€ por metro cuadrado de viario público               | 2.459,10 €          |
| Mantenimiento de la Red Viaria                | Estimado en 0,25€ por metro cuadrado de viario público               | 6.147,76 €          |
| Coste del Alumbrado Público                   | Estimado a razón de 50,00 € por punto de luz previsto (85 ud.)       | 4.250,00 €          |
| Limpieza del Viario Público                   | Estimado a razón de 1,50 €/m <sup>2</sup> s de viario público        | 36.886,56 €         |
| Seguridad                                     | Estimado a razón de 0,75 €/m <sup>2</sup> s de sector                | 74.546,68 €         |
| Mantenimiento de Equipamientos Públicos       | Estimado a razón de 12,50 €/m <sup>2</sup> s de edificación          | 21.635,63 €         |
| Mantenimiento de los Espacios Libres Públicos | Estimado a razón de 3,00 €/m <sup>2</sup> s de espacio libre público | 33.379,17 €         |
| <b>TOTAL</b>                                  |                                                                      | <b>179.304,90 €</b> |

Se estima el importe global de los gastos recurrentes en los que habrá de incurrir el Ayuntamiento de León como consecuencia de la ejecución de las determinaciones del planeamiento en la cantidad de **179.304,90 €/año**.

## 4.3. Estimación de ingresos recurrente para el municipio

Por otro lado, y a los efectos de poder costear los diferentes gastos municipales, el desarrollo de la propuesta planteada para este ámbito implicará la recaudación por los distintos conceptos que se señalan a continuación:

| Concepto                                      | Comentarios                                                                                                                               | Ingreso Anual       |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Impuesto de Bienes Inmuebles                  | Estimado en una media de 2,00 € por metro cuadrado construido.                                                                            | 142.542,48 €        |
| Impuesto de Actividades Económicas            | Estimado considerando la presencia de 4 actividades de tipo industrial, 1 comercial de mediana, y 10 actividades de industria almacenaje. | 32.000,00 €         |
| Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica | Se asume un vehículo por cada 500,00 m <sup>2</sup> construidos en usos productivos, un impuesto de 60,00 € por vehículo.                 | 8.580,00 €          |
| <b>TOTAL</b>                                  |                                                                                                                                           | <b>183.122,48 €</b> |

Modificación del Estudio de Detalle del Sector de suelo urbano no consolidado NC 20-02 del PGOU de León

Se estima el importe global de los ingresos recurrentes que recaudará el Ayuntamiento de León como consecuencia de la ejecución de las determinaciones del planeamiento en la cantidad de **183.122,48 €/año**.

#### 4.4. Valoración de la Sostenibilidad Económica de la Propuesta

Considerando los diversos gastos e ingresos recurrentes estimados, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

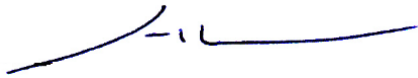
- El desarrollo de la propuesta tendría un coste anual estimado para el Ayuntamiento de León de **179.304'90 €**.
- Los ingresos anuales que percibiría el Ayuntamiento de León se han estimado en **183.122,48 €**.

Constatando que la diferencia entre ingresos y gastos recurrentes arroja un saldo positivo para el Ayuntamiento de León de **3.817,58 €/año**, se prueba la sostenibilidad económica del desarrollo para las arcas municipales.

## 5. Conclusiones

La ejecución de la propuesta contenida en la presente Modificación del Estudio de Detalle del sector NC 20-02 comporta para el Ayuntamiento de León un balance positivo a la puesta en servicio de **284.675,33 €**, y un saldo positivo recurrente anual de **3.817,58 €/año**, s

En León a 9 de junio de 2026,

  
Fdo. Joaquín Sobrino Martín  
Arquitecto

  
Fdo. Félix Álvarez Álvarez  
Arquitecto