

**ESTUDIO DE ORDENACION DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA
DEL ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA**

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48, (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S.L.

DÉCIMO.- ANEXO V- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA
DEL ARI-16 DEL PGOU DE CABRA.

Código seguro de verificación (CSV):
5E2F FB8F 4FB9 5948 5EB9



5E2FFB8F4FB959485EB9

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse
en www.cabra.eu

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026
Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL
ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Como resulta normal de cualquier actividad económica destinada a la producción de un determinado bien, la viabilidad económica de una actuación deberá cumplir la regla general básica que caracteriza cualquier actividad productiva en una economía de mercado: los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los costes de producción. Es decir: Ingresos > Costes.

En el presente Texto Refundido Estudio de Ordenación no se prevén obras de urbanización públicas ni tampoco cesiones de suelo para la localización de nuevas dotaciones, viario, espacios libres, se justifica de innecesariedad. Las actuaciones propuestas se refieren exclusivamente a los suelos de titularidad privada que hay dentro del ámbito del Estudio de Ordenación y los costes de dichas actuaciones son íntegramente asumidos por el promotor.

Equidistribución de beneficios y cargas.

Para la materialización y ejecución de las determinaciones contenidas en este Texto Refundido Estudio de Ordenación no resulta necesario ningún tipo de reparcelación que suponga distribución de beneficios y cargas entre diferentes propietarios, pues, se trata de un único propietario, reduciéndose las cargas a:

- A la cesión por el 10% del Aprovechamiento Medio (u.a.): 394 u.a.
- A pagar al Ayuntamiento el Exceso de Aprovechamiento (u.a.): 113 u.a.

El Reglamento General de la LISTA, Artículo 92, establece que todo Estudio de Ordenación incluirá la documentación establecida, complementándose con el siguiente en su Memoria de Gestión y Ejecución: *"Memoria de viabilidad económica de la actuación en términos de equidistribución de beneficios y cargas"*.

En este sentido, para el desarrollo del Estudio de Ordenación no es necesario ejecutar ninguna obra de urbanización pública ni realizar nuevas cesiones de suelo para la localización de dotaciones, perteneciendo todos los suelos a la sociedad promotora, y por tanto es adecuado destacar en este apartado que no resulta necesario ningún tipo de reparcelación que suponga asignación de cargas por los anteriores conceptos ni se prevén inversiones que precisen ingresos públicos para el equilibrio de la actuación.

Viabilidad de la Inversión.

Para mayor abundamiento, se puede indicar que la viabilidad económica de esta inversión, tanto para el promotor del proyecto como para las entidades bancarias que puedan aportar financiación para su construcción, se fundamenta en la capacidad de este de generar un retorno adecuado para la inversión, que será financiada mediante una combinación de fondos propios y de deuda.

En otras palabras, la capacidad de generación de rentas del edificio, permite atender, después de gastos e ingresos, el servicio de la deuda, compuesto por el coste financiero de la deuda más la devolución o amortización de su principal, y proporcionar además un retorno sobre los fondos propios invertidos por el promotor superior a su coste capital: esta es la definición financiera de un proyecto económicamente viable.

Por tanto, las inversiones las necesarias para el desarrollo de las determinaciones del Estudio de Ordenación se recuperan con los beneficios que producen los activos inmobiliarios en un plazo razonable de tiempo, considerándose el valor económico de dichos activos superior a la inversión necesaria y en consecuencia la actuación es económicamente viable. En definitiva, se considera que la actuación es económica y financieramente viable.

En el apartado PROPUESTA MONETARIZACIÓN APROVECHAMIENTO MUNICIPAL.
Se han efectuado las determinaciones económicas siguientes:

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA ESTUDIO DE ORDENACIÓN (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA
AVDA. FUENTE DEL RIO, 48 (B), CABRA

1 de 2

Código seguro de verificación (CSV):

5E2F FB8F 4FB9 5948 5EB9



5E2FFB8F4FB959485EB9

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse en www.cabra.eu

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026

ESTUDIO DE ORDENACIÓN DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA DE MEJORA URBANA DEL
ÁREA DE REFORMA INTERIOR 16 (ARI-16) DEL PGOU DE CABRA PARA APROBACION DEFINITIVA

AVENIDA FUENTE DEL RÍO, 48. (B) DE CABRA (CÓRDOBA)
PROMOTOR: INVERSIONES DÉCADA 56, S, L,

- Valor de venta del edificio acabado.
- Coste de construcción.
- Gastos necesarios.
- Costes de urbanización.
- Margen de beneficio del promotor.

Mediante su aplicación en el Método Residual Estático podemos obtener el Valor de Repercusión del suelo.

Firmado por ROQUETA ACOSTA ENRIQUE
LUIS - ***1811** el día 14/09/2026
con un certificado emitido por AC
FNMT Usuarios

Código seguro de verificación (CSV):

5E2F FB8F 4FB9 5948 5EB9



5E2FFB8F4FB959485EB9

Este documento constituye el resguardo del original del registro del Ayuntamiento de Cabra. Podrá verificarse
en www.cabra.eu

ROQUETA ACOSTA ENRIQUE LUIS el 14-09-2026

Firmado por Secretaria Acctal. GÜETO ARROYO BRIGIDA el 15-09-2026