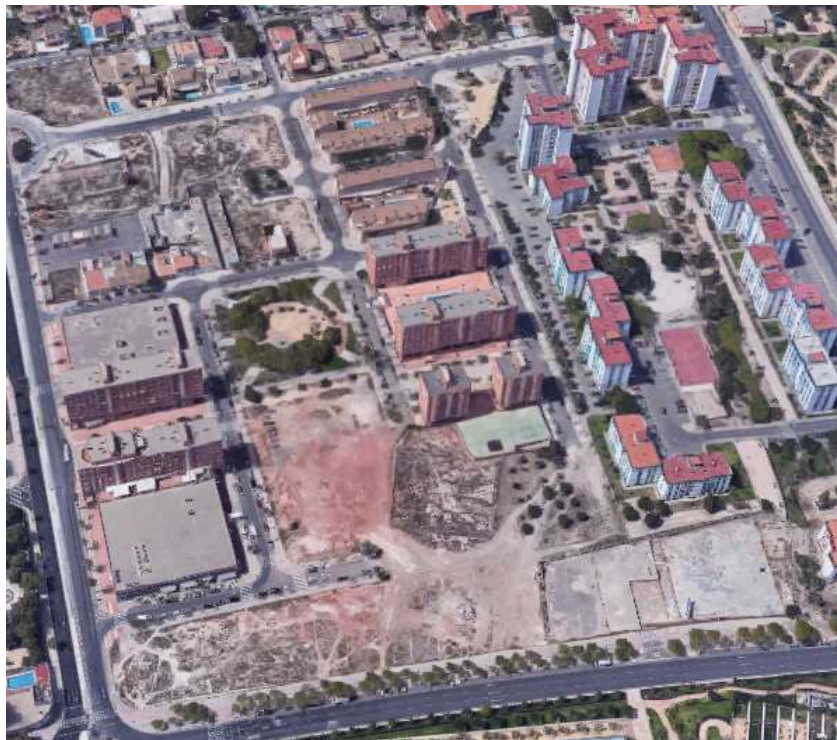


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.E.R.I. APD/2 “CERÁMICA SANTO TOMÁS”

PLAN GENERAL DE ALICANTE

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



PROMOTOR:

**AIU DE LA U.E. 2 SECTOR
“CERÁMICA SANTO TOMÁS”**

JUNIO 2021

Redactores del presente documento:

Juan Torres Orts. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS
Desiré Ruiz Pérez. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS
José Ramón Lillo Jara. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS

ÍNDICE:

1. CONTEXTO LEGAL.	4
2. ACTUACIÓN OBJETO DE ANÁLISIS.	5
2.1. Descripción.	5
2.2. Magnitudes afectadas.	6
3. METODOLOGÍA.	6
4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	7
4.1. El Estudio de Mercado.	7
4.2. Costes de Urbanización.	7
4.3. El valor de repercusión del suelo.	8
4.4. Análisis de la viabilidad.	8
5. CONCLUSIÓN.	10
ANEXO (DOCUMENTO APARTE): ESTUDIO DE MERCADO	11

1. CONTEXTO LEGAL.

Con carácter general, la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

«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»

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica, como quiera que las letras a) a d) del citado precepto que establecían dicho contenido mínimo, fueron anuladas por STC de TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, es aplicable el apartado 1 del Anexo XIII de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, titulado “Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario”, que dispone:

1. Memoria de viabilidad económica

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.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de

infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Como a continuación se detalla, la presente memoria tiene por objeto la acreditación la viabilidad económica de la **modificación del PERI APD/2 “Cerámica Santo Tomás”, en concreto a las Unidades de Ejecución 1 y 2**, de acuerdo con la metodología indicada en la norma.

2. ACTUACIÓN OBJETO DE ANÁLISIS.

2.1. Descripción.

Como se ha expresado en la correspondiente memoria de la modificación puntual del PERI de la que este documento constituye un anexo, la propuesta plantea cambios en la morfología de la manzana terciaria situada entre la UE 1 y UE 2 cuya superficie se incrementa con el correspondiente incremento de la edificabilidad comercial y la disminución del uso residencial.

La manzana terciaria, tal y como está contemplada originalmente, con las condiciones de ordenación del vigente PERI y, de conformidad, con lo previsto en el art.95 de las NNUU del PGOU, impide la implantación de determinadas tipologías de superficies comerciales en una zona urbana de importante densidad demográfica en la que las superficies comerciales son escasas.

La manzana terciaria, al no disponer actualmente de frente con el viario estructurante que es la Avda. Novelda, queda oculta perdiendo así competitividad. Por el contrario, emplazar el uso terciario dando frente a la Avenida Novelda resulta más coherente con la política de emplazamiento de establecimientos comerciales que rige en el Plan General, la cual toma como referencia los viarios estructurantes (la Avda. Novelda lo es).

Además, desde el punto de vista del tráfico rodado, se trata de facilitar la fluidez de circulación para aquellos vehículos que quisieran acceder a dicho establecimiento.

Por tanto, en aras de optimizar la ocupación y de este modo poder implantar establecimientos comerciales de mayor tamaño, más acordes con las dimensiones de la manzana en cuestión, se propone unificar las manzanas ubicadas al norte de la U.E.-2, de modo que la manzana residencial pase a ser de uso terciario y se convierta en una única manzana terciaria uniéndose a la manzana terciaria ya existente.

Además, las actuales manzanas A (de uso residencial) y B (de uso terciario) de la U.E.-2 del PERI no se encuentran alineadas, resultando conveniente corregir esta discordancia entre alineaciones.

En síntesis, se trata de una modificación que no afecta a ordenación estructurante, ni incrementa los índices de edificabilidad lucrativa, tampoco se modifican los porcentajes

de ocupación. Se trata de una modificación sólo a nivel de ordenación pormenorizada, que modifica usos en una zona de reducida extensión.

2.2. Magnitudes afectadas.

A continuación, detallamos los efectos que sobre la edificabilidad en sus distintos usos, conllevarían las modificaciones propuestas:

		SITUACIÓN VIGENTE			SITUACIÓN TRAS LA MODIFICACIÓN		
		UE 2	UE 1		UE 2	UE 1	
		Susceptibles de aprovechamiento	Susceptibles de aprovechamiento	Edificado	Susceptibles de aprovechamiento	Susceptibles de aprovechamiento	Edificado
Parcelas edificadas según PERI	Superficie:			4.625,00			4.625,00
	Edif. Residencial:			8.984,99			8.984,99
Parcelas sin edificar	Superficie:	5.663,67	1.213,00		6.170,51	706,16	
	Edif. Residencial:	7.345,53			3.926,86		
	Edif. Comercial:	1.182,23	1.213,00		3.267,93	1.213,00	

Se produce una disminución de la edificabilidad residencial que pasa de 7.345 m² a 3.926 m² y un aumento del uso terciario comercial a los 4.480,93 m² propuestos sobre los 2.395,23 actuales sin que, en el conjunto, se produzca incremento del aprovechamiento lucrativo.

3. METODOLOGÍA.

La finalidad tradicional de un estudio de viabilidad económica está dirigida a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar cualquier actuación de transformación urbanística enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios. Se trata de comprobar si la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos, si bien y complementariamente, también debía permitir desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las cargas y los beneficios.

La metodología introducida en la LOTUP índice en que la memoria de viabilidad económica contemple una comparación mediante la aplicación del método residual estático, de los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado.

Por tanto, a continuación se procede a justificar la viabilidad económica de la modificación propuesta mediante un análisis de los valores de repercusión del suelo en los distintos usos contemplados en el planeamiento, tanto en la situación anterior a la modificación prevista como el obtenido tras la misma.

4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

4.1. El Estudio de Mercado.

El estudio de mercado ha sido realizado por la empresa de tasación EUROVALORACIONES S.A CIF: A03525508, con domicilio social en Plaza de la Constitución 2, 03550 San Juan (Alicante) y suscrito por el Arquitecto colegiado 13.193 COACV, D. Rafael Pérez Hernández. Dicha entidad está inscrita en el registro de entidades tasadoras del Banco de España con el código 4388.

Se adjunta como Anexo el referido estudio de mercado.

4.2. Costes de Urbanización.

Aunque se trata de una actuación ubicada en suelo urbano, la Unidad de Ejecución nº 2 se encuentra pendiente de urbanización por lo que sus costes han de ser considerados en el presente estudio.

A estos efectos, se considera que los costes de urbanización estimados para el desarrollo vigente no sufrirían cambios significativos con la modificación del P.E.R.I. propuesta por lo que en el presente estudio se considerará constante esta magnitud.

Los costes de urbanización estimados, que habrán de concretarse en el proceso de edificación, se corresponden con el detalle del siguiente cuadro:

CONCEPTOS		IMPORTE
COSTE DE LA OBRA URBANIZADORA	A.- PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL	298.219,21 €
	B.- GASTOS GENERALES (12%) Y BENEFICIO INDUSTRIAL (5%)	50.697,27 €
	C.- PRESUPUESTO DE CONTRATA	348.916,48 €
	D.- TOTAL COSTES DE URBANIZACION (A+B)	348.916,48 €
OTRAS CARGAS DE URBANIZAC.	GASTOS TÉCNICOS	59.967,40 €
	INDEMNIZACIONES POR DEMOLICIONES	256.240,66 €
	INDEMNIZACIÓN POR SERVIDUMBRE DE C.T.	23.897,25 €
	GASTOS POR TRASLADO DE REALAJOS (Estimación)	3.500 € ¹
	NOTARÍA Y REGISTROS. ADMINISTRACIÓN Y CONTABILIDAD	12.020,24 €
	GASTOS GENERALES Y Bº DEL URBANIZADOR (10% sobre contrata)	30.510,76 €
RESUMEN	TOTAL CARGAS DE URBANIZACION SIN IVA	735.052,79 €
	TOTAL CARGAS DE URBANIZACION C/ IVA del 21% (sin aplicarse el mismo a las partidas de Indemnizaciones)	830.584,91 €

4.3. El valor de repercusión del suelo.

El estudio de mercado realizado a partir del análisis de testigos de mercado y de los costes de construcción ofrece como resultado, los siguientes valores de repercusión del suelo en solar urbanizado:

REPERCUSIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA. RESIDUAL ESTÁTICO				
VV (€ / m ² t)	k	PEM (€ / mt ²)	VC (€ / mt ²)	REPERCUSION DE SUELO (€ / m ² t)
1.301,66	1,25	678,06	806,89	234,44

REPERCUSIÓN COMERCIAL. RESIDUAL ESTÁTICO				
VV (€ / m ² t)	k	PEM (€ / mt ²)	VC (€ / mt ²)	REPERCUSION DE SUELO (€ / m ² t)
824,78	1,40	363,00	431,97	157,16

En el estudio no se contempla que la modificación del P.E.R.I. propuesta afecte a la variación de los valores del suelo.

Aplicados los anteriores valores de repercusión a la edificabilidad de la situación vigente y de la modificación propuesta, se obtiene un valor de suelo en la situación actual de 2.098.520,40 € y de 1.624.836 tras la modificación propuesta. Dichos valores, como a continuación expondremos, garantizan la viabilidad del proyecto considerando los costes de urbanización.

4.4. Análisis de la viabilidad.

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, ahora, analizar si la actuación en sí misma considerada es viable. Es decir, se trata de comprobar si la actuación tras la modificación propuesta, produciría unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

Para ello, el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, establece que en el caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas, se descontarán del valor del suelo, la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{so} = VS - G (1+TLR +PR)$$

Es decir, a efectos de los cálculos previstos, los gastos de urbanización pendientes de desembolsar se incrementan en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo.

En relación con la prima de riesgo, el Anexo IV del Reglamento establece una serie de porcentajes a utilizar como referencia en función del tipo de inmueble e indica que en caso de edificios destinados a varios usos, la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas en función de la superficie destinada a cada uno de los usos. Por tanto, se toma el promedio de las cifras de Edificio de uso residencial y comercial, que devuelven un resultado del 10 %.

Respecto a la tasa libre de riesgo, el BOE de 5 de enero de 2021 ha publicado la Resolución de 4 de enero de 2021, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario que establece el referido indicador en el -0,356%.

Luego, y considerando el signo negativo de la tasa libre de riesgo, los gastos previstos de urbanización deben multiplicarse por 1,10 a los efectos de la valoración del suelo.

El cuadro siguiente muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado tras la modificación propuesta, que permite, de un lado, financiar los costes de urbanización del ámbito de la modificación y, de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de 176,13 euros/m²t. Esta cantidad lógicamente habrá de cohonestarse con su valor original de adquisición y los gastos y riesgos asociados a su tenencia en un contexto inmobiliario variable.

Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	1.624.836,02	
Cargas Totales de Urbanización	913.000,00	
Valor Total del Suelo sin Urbanizar	711.836,02	
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	193,25	€/m ² t uso característico
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	108,59	€/m ² t uso característico
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	84,66	€/m ² t uso característico
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	236,28	€/m ² Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	132,77	€/m ² Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	103,51	€/m ² Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	115,24	€/m ² Suelo Bruto
Cargas Unitarias de Suelo Bruto de Urbanización	64,76	€/m ² Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	50,49	€/m ² Suelo Bruto

En síntesis, la distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es viable económicamente.

5. CONCLUSIÓN.

Por lo expuesto a lo largo de esta memoria, se pone de manifiesto la viabilidad económica la modificación del PERI APD/2 “Cerámica Santo Tomás”, del T.M. de Alicante.

En Alicante, junio de 2021.

Por el equipo redactor

Jose Ramón Lillo Jara
Abogado urbanista

ANEXO (DOCUMENTO APARTE):

ESTUDIO DE MERCADO