



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº46 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE (PGMO 1987)

Referente a:

DELIMITACIÓN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PAU/9 "LOMAS DE GARBINET" Y NUEVO PARQUE URBANO

Cumplimiento Sentencia TSJ de la Comunidad Valenciana de fecha 17 de marzo de 1993

PROPUESTA PARA APROBACIÓN

ENERO 2023

Redacción:

Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta 5445 COACV
Pérez Segura & Asociados. Gabinete jurídico

Alicante, enero 2023
esmems@gmail.com +34 625440046

ÍNDICE

1. CONTEXTO LEGAL.....	4
2. METODOLOGÍA	5
3. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	6
3.1. LOS COSTES DE PRODUCCIÓN	6
3.2. LOS INGRESOS DE LA ACTUACIÓN	7
3.2.1. La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico	8
3.2.2. El valor de repercusión del aprovechamiento.....	8
3.3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD	9
4. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	10
5. CONCLUSIÓN.....	11

1. CONTEXTO LEGAL

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requerirá 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 (en adelante, TRLSRU), 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, han sido anuladas por STC de TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, es aplicable el apartado 1 del Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), 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 competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Por su parte, el artículo 14 del TRLOTUP contempla los distintos tipos de instrumentos de ordenación, y en su apartado 2 a), como instrumento de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal, se refiere al plan general estructural.

Para su desarrollo, en el artículo 30 TRLOTUP indica que deben establecerse los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística. Además, el artículo 34.2 establece la documentación justificativa que debe incluir entre la que figura, en la letra d), el informe de viabilidad económica.

Por consiguiente, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica con el objeto de justificar la viabilidad económica de la modificación puntual del Plan General de Alicante, aprobado definitivamente por resolución del Conseller de Obras Públicas el 23 de marzo de 1987 y publicado en el BOP el 14 de mayo de 1987, en el ámbito que, en su día, fue ordenado por el Plan Parcial del Polígono B Ciudad Elegida Juan XXIII, en la que se procede a evaluar la viabilidad de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

2. METODOLOGÍA

La finalidad clásica de un Estudio de Viabilidad Económica se dirige a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar, como hemos expuesto, cualquier actuación de transformación urbanística, enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, si bien y complementariamente, también permite 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. De forma complementaria, la memoria permite también constatar las consecuencias económicas que pueden producirse en el resto de los operadores que en el desarrollo del proyecto pudieran intervenir.

El TRLOTUP requiere 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.

Sin embargo, la metodología propuesta ha de considerar la circunstancia que la situación de origen no permita establecer unos valores que de forma significativa y objetiva permitan la aplicación de unos estándares clásicos de comparación.

Por ello, las previsiones del Anexo XIII de la citada norma han de adaptarse centrándose en la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado, sin perjuicio del estudio del valor de repercusión del mismo, realizado a partir de un análisis del mercado actualizado de los usos característicos que definen el sector.

3. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

3.1. LOS COSTES DE PRODUCCIÓN

Los costes de producción del proyecto se identifican con el total de las cargas de urbanización, así como los relativos a la construcción del conjunto residencial, de acuerdo con la información que se acompaña:

Los costes de urbanización¹ corresponden al siguiente detalle:

COSTES DE URBANIZACIÓN		TOTALES
Presupuesto de Ejecución Material (PEM)		6.109.307,16 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial		1.160.768,36 €
Presupuesto de Contrata (PEC)		7.270.075,52 €
Gastos de Gestión	10%	727.007,55 €
Beneficio actuación urbanizadora	10%	727.007,55 €
Costes de proyectos técnicos y asistencia técnica	8%	581.606,04 €
TOTAL		9.305.696,67 €

A dichos costes habrá que incrementarles costes de ejecución y edificación de usos lucrativos, que se han estimado en **696,00 euros por m²** para la edificación de vivienda colectiva en función de la media obtenida de la información facilitada por la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación para el cálculo del Coste Unitario de Ejecución (CUE) que estima de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

¹ Se trata de una estimación, que se concretará en el Programa de Actuación Integrada, en el apartado de Proposición Jurídico-Económica.

Para ello, dicha institución recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación MBE (757 €/m² construido, noviembre 2022 que se pondera por las características de la edificación de referencia y representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra.

La información del IVE considerada es la siguiente (de acuerdo con el rango de características disponibles):

Tipología de Edificación	Nº Plantas	Centro Histórico	Nº Viviendas	Superficie Útil	Cc Calidades	CUE (€/m ²)
Abierta	> 8	no	20-80	>70 m ²	Básico	619
Abierta	> 8	no	20-80	>70 m ²	Medio	773

El coste propuesto se sitúa, por tanto, en el promedio de la calidad básica-media de acuerdo con la metodología propuesta acorde a las características de la actividad proyectada.

Dicho coste debe incrementarse en la suma de los gastos generales, el beneficio industrial, honorarios tributos y otros gastos, resultado un coste unitario de construcción de **969,04 euros por m²t**.

3.2. LOS INGRESOS DE LA ACTUACIÓN

Procede, ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción y retribuir a la propiedad del suelo.

Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como el valor de repercusión.

La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al 90% del aprovechamiento Objetivo, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo a la propiedad privada, y el Ayuntamiento recibe el 10% del aprovechamiento libre de cargas de urbanización.
- b. El precio de mercado utilizado para la obtención del valor de repercusión del suelo utiliza las magnitudes contempladas para la vivienda protegida de régimen general en la localidad de Alicante. Un examen de los precios medios de venta en la zona norte de Alicante aconseja esta referencia, y no se considera la necesidad de establecer coeficientes concretos de ponderación de uso y tipología, dada la situación especial que actualmente vive el mercado inmobiliario en general. En este sentido, no se han encontrado, en este entorno, diferencias apreciables en valores de vivienda libre y protegida, lo que hace innecesaria, a priori, la aplicación de coeficientes correctores. Lo mismo sucede en relación a los usos terciarios, que se establecen como usos compatibles, lo que aconseja diferir al Plan Parcial o, casi mejor, al proyecto de parcelación, su concreción final, si se dan circunstancias para ello.

- c. Se utilizan las metodologías de comparación y la residual estática para la obtención del Valor de Repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de Precios de Mercado (vivienda de protección pública de régimen general) del producto inmobiliario final se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo en solar edificable. A este resultado se le restan las cargas de urbanización y se obtiene el valor de repercusión antes de urbanizar.

3.2.1. La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico

De acuerdo con el planeamiento vigente, la edificabilidad y los usos de la unidad de ejecución son los expresados en el siguiente cuadro:

MAGNITUDES DE LA ACTUACIÓN	
Superficie computable del sector	563.188
Edificabilidad total	102.300
Edificabilidad residencial privada	92.070
Número de viviendas	930

Como se ha indicado, los ingresos se determinarán a partir del aprovechamiento lucrativo privado total: **92.070 m²**.

3.2.2. El valor de repercusión del aprovechamiento

El cálculo del valor de venta de los productos inmobiliarios se obtiene por aplicación del precio máximo de venta para nuevas promociones de vivienda protegida de Régimen General en la localidad de Alicante, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en el Decreto 191/2013, de 20 de diciembre, del Consell, por el que se modifican determinados preceptos del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell que aprobó el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.

Puede consultarse el cuadro explicativo publicado por la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, en la siguiente dirección *web*: <http://www.habitatge.gva.es/documents/20558636/0/PRECIOS+M%C3%A1ximos+Pdf1.pdf/dee740c3-3db9-4af5-87f2-eb22f70b6979>

El valor de venta por metro cuadrado se obtiene, por tanto, mediante la aplicación del coeficiente de 2,24 al módulo básico estatal de 758,00 €, ponderando por el 80 % de superficie útil e incrementándolo en el importe correspondiente a una plaza de garaje y trastero, según el siguiente detalle:

DETALLE DEL CÁLCULO DEL PRECIO DE VENTA	
Precio medio vivienda (110 m x Precio m ² (1.358))	149.380,00
Precio Garaje (25 m2 x 60 % Precio m ²)	20.370,00
Precio Trastero (8 m2 x 60 % Precio m ²)	6.518,40
Total	176.268,40
Superficie media vivienda	110,00
Precio máximo de venta (m ²)	1.602,44

Partiendo de dicho valor se ha procedido al cálculo de los valores de repercusión, en solar urbanizado, que arrojan los siguientes resultados:

METODO RESIDUAL ESTÁTICO		F= (Vv/k) - Cc	
USO RESIDENCIAL (VPP)			
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).			1.602,44 €
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso RESIDENCIAL (VPP)			
Ci= Coste de Construcción (incluye honorarios prof. gastos comercialización, tasas e impuestos)			969,04 €
	PEM:		696,00 €
	PEC (GG+BI):	19%	132,24 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.:	17%	140,80 €
		K	1,20
VRS =	F= (Vv/1,2 - Cc)		
VRS =			366,33 €

3.3. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, ahora, analizar si la actuación es viable. Es decir, 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.

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:

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

Es decir, a efectos de los cálculos previstos, los gastos de urbanización previstos 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. Para los edificios de uso residencial de primera residencia, en el 8 %.

Respecto a la tasa libre de riesgo, será la 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 este caso se corresponde con un 0,676 % (0,00676) según la Resolución de 4 de julio de 2022, del Banco de España.

Luego los gastos previstos de urbanización deben multiplicarse por $1+0,08+0,00676 = 1,08676$ a los efectos de la valoración del suelo.

A partir de los cálculos del valor residual estático, obtenemos el cálculo unitario del valor residual del suelo:

El cuadro siguiente muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado, que asciende a **366,33 euros/m2t**, permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización del Programa de Actuación Integrada y, de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de **256,48 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	33.727.622,54	
Cargas Totales de Urbanización (incrementados PR,TLR)	10.113.058,91	
Valor Total del Suelo sin Urbanizar	23.614.563,64	
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	366,33	€/m2c uso característico U.A.
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	109,84	€/m2c uso característico U.A.
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	256,48	€/m2c uso característico U.A.
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	163,45	€/m2 Suelo Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	49,01	€/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	114,44	€/m2 Suelo Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	59,89	€/m2 Suelo Bruto
Cargas Unitarias de Suelo Bruto de Urbanización	17,96	€/m2 Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	41,93	€/m2 Suelo Bruto

En resumen, el coste de urbanización supone un 29,98% del valor de repercusión del m2t de suelo urbanizado, un importe relativamente alto pero asumible si se mantienen precios de venta.

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

4. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

La introducción de la variable temporal permite disponer de un análisis más acorde con la actividad económica objeto de evaluación.

De acuerdo con la situación actual del mercado inmobiliario se han establecido unas hipótesis de ventas razonables, con una cadencia del 10%, durante 10 años, a partir del cuarto año desde el inicio de la urbanización.

Además, se han considerado los costes de urbanización y edificación según los parámetros indicados, con una financiación ajena del 80% a un tipo de interés de 2 %, más el valor del suelo, que se estima en un 15% del valor en venta, los gastos de administración del promotor durante el periodo de ejecución y venta de la construcción estimados en 200.000 € anuales

En función del calendario establecido y considerando las cuantías estimadas en los anteriores apartados, tanto para los potenciales ingresos de la actuación, como las cargas de urbanización se obtiene una **TIR de 10,01 %**.

5. CONCLUSIÓN

De lo expuesto a lo largo de esta memoria se pone de manifiesto la viabilidad económica de la modificación puntual del plan general de Alicante, en el ámbito que, en su día, fue ordenado por el Plan Parcial del Polígono B Ciudad Elegida Juan XXIII (Plan Parcial Lomas de Garbinet).

En Alicante, enero de 2023

Esmeralda Martínez Salvador
Arquitecta 5445 COACV

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº46 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALICANTE (PGMO 1987)
Referente a:
DELIMITACIÓN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANIZABLE PAU/9 "LOMAS DE GARBINET" Y NUEVO PARQUE URBANO

PROPUESTA PARA APROBACIÓN
ENERO 2023