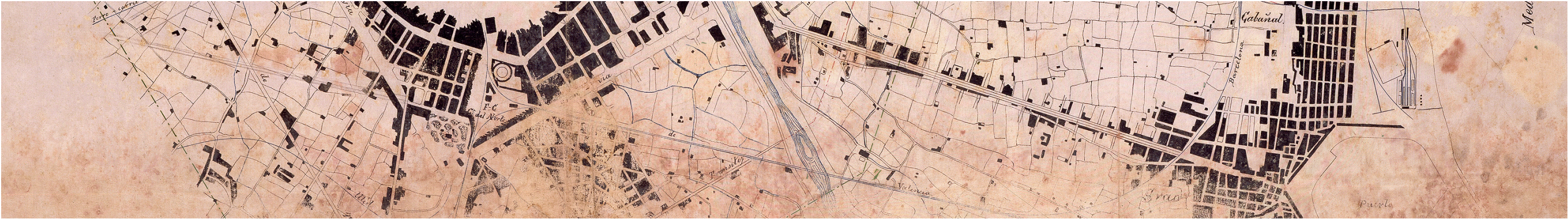


IV. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL DE PATRAIX



ÍNDICE DE ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1.	CONSIDERACIONES GENERALES	135
2.	PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA U.E.	136
3.	CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO EN LA NUEVA UNIDAD DE EJECUCION PROPUESTA	136
3.1.	Ingresos	
3.2.	Costes	
3.3.	Valor de repercusión del suelo	
4.	CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO EN LA ACTUAL UNIDAD DE EJECUCION	138
5.	CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VIABILIDAD	139
6.	CONCLUSIÓN	140
	ANEXO: ESTUDIO DE MERCADO	140

1. CONSIDERACIONES GENERALES

La Memoria de Viabilidad Económica es un instrumento de gran trascendencia para el desarrollo de los procesos de intervención en la Ciudad Consolidada, y en concreto, como es el caso, en las Unidades de Ejecución.

Con él se garantiza un mayor rigor y transparencia en los procesos de ordenación y gestión urbanística.

En concreto, la regulación de este instrumento viene establecida, con carácter básico y, por lo tanto, de obligado cumplimiento en todo el Estado, en el artículo 22-5 del TRLS/15 y en los artículos 34.2.d), 40.3.a). 5º y 51.4.c) de la LOTUP.

Se pretende con él no solo ayudar a “democratizar” los procesos de participación pública del urbanismo, sino además, impedir, en gran medida, los eventuales casos de especulación.

Obviamente, para garantizar el rigor deseable en la formulación de este instrumento, las determinaciones relativas a los precios de venta de los diferentes productos inmobiliarios deben apoyarse en un Estudio de Mercado, lo más real posible y donde se manejen precios actuales de mercado.

A partir de aquí, una actuación urbanística a desarrollar mediante una Unidad de Ejecución, se considera viable económicamente si es capaz de generar un excedente o beneficio a lo largo del proceso de transformación de los terrenos.

El beneficio será positivo si el proceso de transformación genera un valor añadido que incrementa el valor del suelo aportado o valor inicial del suelo. En terminología de valoración urbanística se resume en que

Valor residual del suelo > Valor inicial del suelo

Siendo:

Ingresos Venta solares – Cargas = Valor residual del suelo

¿En qué proporción debería superarse el valor inicial del suelo para entender que la actuación es viable?

Debemos entender que el “umbral mínimo”, Um, debe ser un valor equivalente a la suma del Valor del Suelo en origen (Valor inicial del suelo) más un beneficio empresarial razonable.

Por razones objetivas, procedería adoptar el establecido por la Legislación básica Estatal (artículo 39.1 del TRLS/15), beneficio que se determina aplicando a los Costes de Producción de la situación final, Cp, (propuesta ejecutada) la suma de la Tasa Libre de Riesgo (TLR) y la Prima de Riesgo (PR), tal como se definen en el artículo 22.3 del RVLS.

Es decir:

$$Um = Vi + Cp \times (TLR + PR)$$

Se trata, al fin y al cabo, de determinar un umbral mínimo de rentabilidad económica de las Actuaciones Urbanísticas que se establece en la suma del Valor del Suelo en origen y del beneficio que genera la inversión inmobiliaria correspondiente a la propuesta final de la Actuación, tal como se regula y tasa a efectos expropiatorios y de fijación de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas, en la vigente legislación Estatal de Suelo.

Obviamente, si el valor resultante superara amplia e injustificadamente el umbral mínimo, Um señalado, comportaría la presencia de un procedimiento especulativo, en mayor o menor medida, lo que permitiría a la Administración adoptar las medidas compensatorias que considerase oportunas (incremento del % de aprovechamiento público, aumento de la reserva de VPO, reducción del aprovechamiento etc.) sobre la base de recuperar la aplicación del principio de equidistribución.

Al tratarse de un suelo urbanizado que se somete a una operación de reforma o renovación de la urbanización a desarrollar mediante una actuación integrada nos remitiremos a los artículos 35 y ss del TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana donde se establecen los criterios para su valoración:

Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física:

a. Se considerarán como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido.

b. Se aplicará a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático.

El artículo 22 del Reglamento de valoraciones detalla la forma de cálculo del valor de repercusión del suelo según la metodología residual.

“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:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

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

E = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS = 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:

$$VRS = (Vv / K) - V_e$$

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:"

c. De la cantidad resultante de la letra anterior se descontará, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista.

VSo = VS - G . (1 + TLR + PR)

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = 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.”

2. PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA U.E.

La condición de viabilidad se postula respecto de la Unidad de Ejecución (UE) resultante de la delimitación establecida en el nuevo Plan Especial de Protección del Casco Histórico propuesto.

Ahora bien, conviene comentar brevemente que la comparativa debe hacerse sobre un ámbito similar ya que la Unidad de Ejecución nº 7 del actual Plan Especial de protección del Casco Histórico de Patraix era discontinua incluyendo no solo suelos ubicados en la intersección de las calles Beata Inés y Venerable Agnesio sino que se incluía también parte de la manzana conformada por las calles Marques de Elche, Alcudia, Pinet y Salabert.

Estos últimos terrenos ya han sido gestionados por el Ayuntamiento a través de un convenio urbanístico con los propietarios y por lo tanto no deben incluirse en los números comparativos entre la situación actual y la nueva U.E.

Además como la nueva Unidad de Ejecución incorpora un suelo privado ubicado en la intersección de las calles Juan Bautista Corachán y Venerable Agnesio, se incluye también en los números de la situación actual de la Unidad de Ejecución para que la comparativa sea coherente.

De esta forma los parámetros necesarios para llevar a cabo el cálculo del valor de repercusión del suelo los

podemos ver comparados en el cuadro siguiente:

UNIDAD DE EJECUCIÓN “VENERABLE AGNESIO”	ORDENACIÓN VIGENTE (*)	ORDENACIÓN PROPUESTA	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
	Superficie (m²s)	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²t)	Edificabilidad (m²t)
Espacio libre (SJL)	301,61	1.255,42	-	-
Áreas peatonales (SPV)	-	-	-	-
Red viaria de tránsito(SRV)	241,53	175,55	-	-
Total suelo público	543,14	1.430,97	-	-
Calificación NP	-	-	-	-
Calificación ENS	1.559,90	614,92	3.043,04	1.980,82
Total suelo privado	1.559,90	614’92		
TOTAL ÁMBITO U.E.	2.172,93	2.045’89	3.043,04	1.980,82
Índice suelo dotacional (ISD)			0,2499 m²s/m²s	0,6994 m²s/m²s
Índice edificabilidad bruta (IEB)			1,400 m²t/m²s	0,9682 m²t/m²s
Superficie Area de Reparto			2.172,93	1.102,84
Aprovechamiento tipo			1,400	1’796
Aprovechamiento subjetivo (95% s/A.T)			1,33	1,706

(*) Los datos incorporados en la tabla son la suma de los datos de la U.E nº 7 del PEPRI, eliminando parte de la manzana conformada por las calles Marques de Elche, Alcudia, Pinet y Salaberte e incluyendo un suelo privado ubicado en la intersección de las calles Juan Bautista Corachán y Venerable Agnesio.

Nota: La edificabilidad de la nueva Unidad de Ejecución se obtiene con una profundidad edificable en el frente edificable recayente a la calle Beata Inés de 14 metros de profundidad.

Nota: El aprovechamiento tipo de la ordenación propuesta se obtiene teniendo en cuenta que de los 2.045,89 m2 de suelo de la Unidad sólo 1.102,84 m2 son en la actualidad privados siendo el resto ya públicos obtenidos con anterioridad y que por tanto no entrarán en el reparto de beneficios y cargas.

3. CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO EN LA NUEVA UNIDAD DE EJECUCION PROPUESTA

3.1. Ingresos

La estimación de los ingresos por la venta de solares resultantes se realiza a partir de la información de mercado inmobiliario de los productos finales.

Para la realización de los estudios de mercado necesarios se han seguido las prescripciones contenidas en



el Art. 24. Tasación conjunta del suelo y la edificación por el método de comparación del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

A partir de las muestras obtenidas a través de las páginas web de empresas dedicadas a la venta y valoración inmobiliaria se han calculado los valores de venta medios del producto inmobiliario de la zona.

- Según el estudio de mercado realizado y adjunto en anexo se ha obtenido un valor medio de venta de 2.095,00 €/m2t para las viviendas en tipología de Ensanche.

También se realizó estudio de mercado relativo a tipología de viviendas unifamiliares entre medianeras pero al obtener un valor medio de venta muy similar al anterior y al tratarse los nuevos edificios a construir en la nueva U.E de inmuebles con 3 y 4 plantas, se elimina ese valor entendiendo que ningún edificio planteará esa tipología.

La totalidad de ingresos derivados de la promoción prevista se resumen en el cuadro siguiente:

Edificabilidad máxima privada:.....1.881,78 m2t
Valor unitario en venta según estudio de mercado:.....2.095 €/m2t

Total valor en venta:.....3.942.327,00 €

Nota: El techo utilizado -1.881,78 m2t-, coincide con el 95% del que se indica en la tabla de parámetros de la Unidad -1.980,82 m2t- ya que el restante 5% es de cesión para la Administración.

Nota: Se desechan los posibles ingresos por plazas de aparcamientos o trasteros al tratarse de la viabilidad económica en la producción de solares para el urbanizador no de la promoción inmobiliaria final.

3.2. Costes

Costes de construcción.

Para obtener el valor unitario de coste de construcción de un edificio de uso residencial con tipología ENS, acudimos a los valores publicados por el Instituto Valenciano de la Edificación.

Así, el valor de construcción a fecha de marzo de 2019 de un edificio entre medianeras, con un número de viviendas inferior a 20, de entre tres y ocho plantas, con una superficie superior a los 70 m2 t y de calidad media, asciende a 616,55 €/m2

Debe tenerse en cuenta que este valor de construcción no incluye 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 por lo que debemos incrementarlos en un 20% en concepto de gastos generales y beneficio Industrial (14% y 6% respecto del PEM de construcción), y un 18% en concepto 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, pero sólo sobre el PEM.

Así, los valores de construcción del inmueble quedan establecidos de la siguiente forma:

Uso residencial tipología ENS: 616,55 € m2 x 1,20 = 739,86 €/m2 + 110,98 (18% sobre PEM) = 850,84 €/m2

El coste de construcción de las viviendas previstas resulta:

Edificabilidad máxima privada:.....1.881,78 m2t
Valor unitario de construcción :.....850,84 €/m2t

Total valor construcción:.....1.601.093,69 €

Cargas de Urbanización.

Según los módulos aplicados por la Sección de Proyectos de Infraestructura del Ayuntamiento de Valencia, se ha considerado que el precio ejecución material (PEM) de los viales y los espacios libres al no tratarse de zonas verdes con mucha vegetación sino más bien plazas con elementos puntuales verdes es de 150 €/m2 en ambos casos.

A estos precios se ha añadido un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial para obtener el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) y un 22% sobre el PEC en concepto de Gastos de Gestión y Beneficio del Urbanizador.(TR Nº1 de las Bases Generales Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada).

Superficie de viales y espacios libres a urbanizar:.....1.430,97 m2s
Valor unitario de urbanización :.....217,77 €/m2t

Total valor de urbanización:.....302.650,15 €

Nota: No procede calcular coste por derribos e indemnizaciones.

3.3. Valor de repercusión del suelo

Según lo establecido en el Art.22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

$VS = \text{Valor venta} / K - \text{valor de construcción}$

donde en ausencia de circunstancias que justifiquen la aplicación de coeficiente de gastos y beneficios distinto al estándar, se ha optado por utilizar el coeficiente de $K = 1,4$

Por tanto, según los datos obtenidos en los apartados anteriores, el valor de repercusión del suelo en la nueva Unidad de Ejecución será :

$VRS = 3.942.327,00 / 1,4 - 1.601.093,69$

VRS = 1.214.854,17 €

Valor del suelo descontando los costes de urbanización:

VRS = 1.214.854,17 – 302.650,15 = 912.204,02 €



4. CALCULO DEL VALOR DE REPERCUSION DEL SUELO EN LA ACTUAL UNIDAD DE EJECUCION

En la situación del planeamiento vigente en la actualidad, el cálculo se realiza de una parte utilizando los terrenos de la U.E nº 7 del PEPRi actual eliminando la parte discontinua correspondiente a la manzana conformada por las calles Marques de Elche, Alcudia, Pinet y Salabert y de otra parte se calcula el valor de repercusión del suelo correspondiente al suelo privado ubicado en la intersección de las calles Juan Bautista Corachán y Venerable Agnesio dado que este suelo se incluye en la nueva Unidad de Ejecución para conseguir así la comparación en los mismos términos.

Valores a obtener según datos de la U.E nº 7 del actual PEPRi de Patraix:

Datos:

- Superficie total:.....1.975,04 m2s
- Superficie Red Viaria:.....241,53 m2s
- Superficie Zona Verde-Espacio Libre:.....301,61 m2s
- Superficie suelo privado:.....1.431,90 m2s
- Superficie área de reparto:.....1.975,04 m2s
- Edificabilidad total:.....2.810,78 m2t
- Aprovechamiento tipo:.....1,423 m2t/m2s
- Aprovechamiento subjetivo (95% del Aprov. Tipo):.....1,352 m2t/m2s

a. Estimación de ingresos:

- Venta Edif. Residencial: 2.810,78 m2t x 0,95 x 2095,00 €/m2t = 5.594.154,89 euros
- TOTAL:.....5.594.154,89 €

Nota: Los 2.810,78 m2t se multiplican por 0,95 ya que el 5% restante corresponde al de cesión a la Administración.

b. Estimación de costes:

- Costes de construcción:
 - Edif. Residencial: 2.810,78 m2t x 0,95 x 850,84 €/m2t = 2.271.947,85 €
 - TOTAL:.....2.271.947,85 €
- Cargas de urbanización:
 - Espacios libres:..... 301,61 m2 x 169,20 euros/m2s = 51.032,41 €
 - Viales:.....171,84 m2 de viales x 217,77 euros/m2s = 36.344,16 €
 - Aportación urbanización Zona Verde externa a la U.E =35.545,29 €
 - TOTAL:.....122.921,86 €

Nota: En este caso como el espacio libre se planteaba como una zona verde tradicional se disminuye su coste a 120 euros/m2s. De la misma forma que para el coste de los viales, para la zona verde se incrementa ese coste en un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial para obtener el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) y un 22% sobre el PEC en concepto de Gastos de Gestión y Beneficio del Urbanizador. (TR Nº1 de las Bases Generales Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada).

c. Valor del suelo:

Por tanto, según los datos obtenidos en los apartados anteriores, el valor de repercusión del suelo en la nueva Unidad de Ejecución será :

VRS = 5.594.154,89 /1,4 – 2.271.947,85

VRS = 1.723.877,07 €

d. Valor del suelo descontando los costes de urbanización:

VSo = 1.866.325,54 – 122.921,86 = 1.600.955,21 €

Obteniendo el valor unitario de repercusión del suelo por cada metro cuadrado de suelo del área de reparto tendríamos:

1.600.955,21 euros / 1.975,04 m2s = 810,59 €/m2s

Por tanto el valor del suelo de los terrenos de la U.E nº 7 que se incluyen en la nueva Unidad de Ejecución propuesta será:

810,59 euros/m2s x 909,43 m2s = 737.178,33 €

Luego Vso1 = 737.178,33 €

La superficie de 909,43 m2 se refiere a los suelos de la U.E nº 7 que se incluyen en la nueva Unidad de Ejecución propuesta.

Suelos de la intersección de las calles Juan Bautista Corachán y Venerable Agnesio que se incluyen en la nueva Unidad de Ejecución :

Datos:

- Superficie total:.....197,89 m2s
- Superficie Red Viaria:.....69,89 m2s
- Superficie Zona Verde-Espacio Libre:.....0 m2s
- Superficie suelo privado:.....128,00 m2s
- Superficie área de reparto:.....197,89 m2s
- Edificabilidad total:.....232,26 m2t
- Aprovechamiento tipo:.....1,174 m2t/m2s
- Aprovechamiento subjetivo (95% del Aprov. Tipo):.....1,115 m2t/m2s

a. Estimación de ingresos:

- Venta Edif. Residencial:.....232,00 m2t x 0,95 x 2095,00 euros/m2t = 462.255,46 euros
- TOTAL:.....462.255,46 euros

Nota: Los 232,00 m2t se multiplican por 0,95 ya que el 5% restante corresponde al de cesión a la Administración.



b. Estimación de costes:

- Costes de construcción:
 - Edif. Residencial:.....232,26 m2t x 0,95 x 850,84 euros/m2t = 187.735,29 €
 - TOTAL:.....187.735,29 €
- Cargas de urbanización:
 - Viales:.....69,89 m2 de viales x 217,77 euros/m2s = 14.781,73 €
 - TOTAL:.....14.781,73 €

Nota: En el coste de los viales se incrementa ese coste en un 19% en concepto de gastos generales y beneficio industrial para obtener el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) y un 22% sobre el PEC en concepto de Gastos de Gestión y Beneficio del Urbanizador.(TR Nº1 de las Bases Generales Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada).

c. Valor del suelo:

Por tanto, según los datos obtenidos en los apartados anteriores, el valor de repercusión del suelo en la nueva Unidad de Ejecución será :

$$\begin{aligned} \text{VRS} &= 462.255,46 / 1,4 - 187.735,29 \\ \text{VRS} &= 142.447,18 \text{ €} \end{aligned}$$

Valor del suelo descontando los costes de urbanización:

$$\text{VSo} = 142.447,18 - 14.781,73 = 127.665,45 \text{ €}$$

Luego **Vso2 = 127.665,45 €**

5. CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE VIABILIDAD

La necesaria viabilidad económica de la actuación propuesta debe establecerse a partir del cumplimiento de una serie de aspectos a requisitos:

1º Requisito.- Establecimiento de un Beneficio Empresarial (BE) razonable:

Para cada una de las dos situaciones (la originaria y la final) en concepto de Retribución a la promoción de la Actuación. Con la finalidad de determinar un valor objetivo medio y adecuado a la evolución del mercado que evite la indeseable discrecionalidad que se produciría en su fijación casuística y subjetiva, resulta justificado y conveniente su establecimiento de manera análoga al criterio básico regulado en el artículo 22-3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre (en adelante RVLS), Beneficio cuantificado por la aplicación a los Costes de Producción de la Actuación (CP) de la suma de los dos factores siguientes:

- a. La Tasa Libre de Riesgo (TLR), así definida en el artículo 22.3 del RVLS como la última referencia publicada por el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado relativa al rendimiento interno de la Deuda Pública en el mercado secundario entre 2 y 6 años, y
- b. La Prima de Riesgo (PR), así definida en el Anexo IV del RVLS para los diferentes usos inmobiliarios, Primas que se trasladan de la Orden ECO 805/2003.

Es decir, la cuantificación del BE se determina de acuerdo a la siguiente expresión:

$$\text{BE} = (\text{TLR} + \text{PR}) \times \text{CP}$$

La TLR que según el citado 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, es octubre de 2018 de **0,189%**.

En cuanto a la prima de riesgo, según el Anexo IV del Reglamento de Valoraciones es para edificios de uso residencial del **8%**.

2º Requisito.- Obtención en las Unidades de Ejecución de un Valor del Suelo, VS:

Entendiendo este valor como suficiente y razonable, determinado como la diferencia entre la situación originaria y la definitiva, y que para cada una de ellas representa al “Valor Residual del Suelo” derivado de la operación de Transformación Urbanística, valor que se ocasiona por la diferencia entre los Ingresos (Valor en Venta, VV, de los suelos edificables generados en cada una de las situaciones) y los Costes de Producción de las mismas (CP) y que representa ser un valor derivado de la aportación de los terrenos a la Actuación de Transformación una vez satisfechas las Cargas y Deberes legales que conlleva cada una de las dos situaciones. Es decir, tras la cesión de los suelos urbanizados para infraestructuras y dotaciones públicas y la correspondiente para materializar el porcentaje de aprovechamiento público y que se determina según la siguiente expresión:

$$\text{VV} - \text{CP} = \text{VS}$$

, fórmula que no es otra que la clásica definitoria de la Metodología Residual, siendo VS : el Valor del Suelo en cada situación.

3º Requisito (fundamental).- Identificación de un valor VS definible como “Umbral mínimo de Viabilidad”, UmV:

Este debe responder al concepto de rentabilidad que garantice “el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares”, tal como se establece el artículo 22.5.c) del TRLS/15 y que se determina como la diferencia de valores entre la situación originaria y la definitiva, cantidad que viene a compensar a la propiedad el valor que comporta la aportación de sus terrenos a la Actuación de Transformación planteada.

En este sentido, la determinación de ese UmV traerá causa de las dos situaciones de análisis a las que se someten las Actuaciones de Transformación Urbanística, es decir, la originaria derivada del planeamiento vigente y la propuesta de ordenación final modificada, con la finalidad obvia de optimizar, de manera justificada y razonable, su viabilidad económica a través del establecimiento de una Actuación de Transformación Urbanística.

Pues bien, para el caso de este Documento el “Umbral mínimo de Viabilidad”, UmV, que le correspondería a la propiedad afectada y entendida como Beneficio o Retribución derivada del desarrollo de las Actuaciones de Transformación Urbanística resulta razonable establecerlo en una cantidad que como mínimo alcance el valor del suelo originario (valor de suelo ya atribuido por el PGOU al propietario) incrementado en un adicional derivado del Beneficio Empresarial correspondiente a la inversión que comporta la ejecución de la nueva propuesta de Ordenación.

En concreto, resulta razonable y justificado establecer el UmV correspondiente a cada Actuación como la suma del Valor Residual del Suelo derivado de la situación de origen (VSO) que se altera, incrementado en un diferencial equivalente al Beneficio Empresarial de la promoción (BE) correspondiente a la situación final propuesta por la Revisión del Plan determinado, por tanto, mediante la aplicación de la suma de TLR+PR (es decir, el BE) a los Costes de Producción de la misma (PC).

Finalmente, en este caso no resulta necesario aplicar los costes derivados de las eventuales Indemnizaciones (IN) que hubiera que abonar la propiedad, pues serían costes aplicables de manera análoga a las dos situaciones, la de origen y la final, del análisis de viabilidad a realizar.

En consecuencia, el UmV, Valor mínimo del Suelo “neto” que le correspondería a la propiedad derivado del desarrollo de la Revisión del Plan, se determina según la siguiente expresión:

UmV = VSO + PC x (TLR + PR)

En resumen, el UmV viene a significar una rentabilidad mínima “razonablemente adecuada y justificada” para posibilitar la factibilidad del desarrollo de la propuesta final de la Actuación y, en consecuencia, incentivar su ejecución por la iniciativa privada.

Realizamos este cálculo con los valores del suelo obtenidos teniendo.

En este caso tendríamos:

UmV = (Vso1 + Vso2) + (CostesUrb x (TLR + PR))

UmV = (737.178,33 + 127.665,45) + (302.650,15 x (0,00189 + 0,08)) = 889.627,80 €

VRSfinal > UmV

925,46 > 729,26

Luego se cumple la condición de viabilidad ya que

V suelo en situación final > que Vsuelo inicial + Coste unitario Producción x (Tasa Libre de Riesgo + Prima de Riesgo)

6. CONCLUSION

Sobre la viabilidad de la Unidad conviene hacer varias consideraciones:

- La nueva Unidad de Ejecución se encuadra dentro de una actuación de regeneración urbana, teniendo en cuenta la necesaria ejecución del espacio libre que se incluye en ella y que es un elemento fundamental en la nueva imagen del barrio.
 - La edificabilidad máxima permitida la nueva Unidad de Ejecución se reparte entre una superficie menor que en el caso de la U.E nº 7 actual, –la superficie del área de reparto disminuye ya que muchos suelos dotacionales en la actualidad están ya obtenidos por cesión-, consiguiéndose así un derecho al aprovechamiento –aprovechamiento subjetivo- mayor en la situación futura respecto de la actual -1,706 m2t/m2s frente a 1,33 m2t/m2s-,
 - La actual Unidad de Ejecución nº 7 era de tipo discontinuo, incluyéndose en ella terrenos de la manzana delimitada por las calles L`Alcudia, Salabert, Marques de Elche y Pinet, los cuales han sido objeto de un Convenio Urbanístico firmado por sus propietarios y por el Ayuntamiento en fecha 24 de enero de 2017, en el cual se indicaba que se redelimitaría la actual Unidad de Ejecución nº 7 excluyendo de la misma la parcela catastral 4415803, que pasaría a disponer de la calificación de suelo dotacional privado.
- En esa parcela, la U.E nº 7 incluía una edificabilidad de 1.376,94 m2t lo que suponía un 50% del total de la antigua Unidad -2.778 m2t- por lo que al eliminarla del cálculo los datos se ven modificados de forma definitiva.

Teniendo en consideración todas estas cuestiones **hay que concluir que la nueva Unidad de Ejecución que se propone, cumple la condición de viabilidad económica y su capacidad de ser gestionada se mejora respecto de la Unidad de Ejecución previa** (U.E nº 7 según el Plan Especial del Casco Histórico de Patraix).

ANEXO: ESTUDIO DE MERCADO

1. VIVIENDAS CON TIPOLOGIA DE VIVIENDA EN ALTURA EN EDIFICIO TIPO ENSANCHE:

TESTIGOS:

- 1.- Piso en promoción Patraix Plaza Residencial en las proximidades de la Unidad de Ejecución: Obra nueva. 118 m2. Precio 254.000 euros.
- 2.- Piso en promoción Patraix Plaza Residencial en las proximidades de la Unidad de Ejecución: Obra nueva. 115 m2. Precio 258.000 euros.
- 3.- Piso en promoción Patraix Plaza Residencial en las proximidades de la Unidad de Ejecución: Obra nueva. 118 m2. Precio 262.000 euros.
- 4.- Piso en barrio Patraix. Casi nuevo. 50 m2. Precio 115.000 euros.
- 5.- Piso en Patraix. Reformado, casi nuevo. Muy próximo al casco antiguo. 79 m2. Precio 150.000 m2
- 6.- Piso en el barrio de Patraix junto al mercado de Jesús. 62 m2. Precio 128.000 euros
- 7.- Piso en el barrio de Patraix, promoción próxima al casco antiguo del barrio. 75 m2. Precio 203.000 euros.
- 8.- Piso en C/ Jacinto Labaila en barrio Patraix. Seminuevo. 120 m2. Precio 230.000 euros.
- 9.- Piso en barrio de Patraix junto al mercado de Jesús. 133 m2. Precio 300.000 euros.
- 10.- Piso en Avenida Tres Forques. 147 m2. Precio 295.000 euros.

NºTestigo	Metros (m²)	Precio oferta (€)	Valor unitario (€/m²)
1	118	254.000	2.153
2	115	258.000	2.243
3	118	262.000	2.220
4	79	150.000	1.899
5	62	128.000	2.065
6	120	230.000	1.917
7	133	300.000	2.256
8	147	295.000	2.007
			Media = 2.095,00

