

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

27 FEB. 2017



ANEXO II: INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

1..-INTRODUCCIÓN

27 FEB. 2017

1.1 Razón del presente estudio

Según dispone el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana, 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 para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

Por otra parte la ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana en su artículo 40.3 incluye el estudio de viabilidad económica entre la documentación que deben contener los planes parciales y los planes de reforma interior.

1.2 Objeto del informe

Con fecha 16 de diciembre de 2016, la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia emitió dictamen respecto del proyecto de "Modificación puntual del PRI Alquería de la Ponsa-Fuster", presentado por el Ayuntamiento de Valencia, en cumplimiento del acuerdo plenario municipal de 26 de agosto de 2015, que instaba su aprobación definitiva.

El acuerdo de la Comisión resuelve suspender la aprobación definitiva de dicha propuesta de planeamiento hasta que se complete la documentación y se incorporen a la misma los aspectos indicados en el informe emitido en fecha 2 de diciembre de 2016 por la Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo. Con la finalidad de subsanar uno de los aspectos requeridos, se emite el presente informe de viabilidad económica.

La propuesta de planeamiento que ahora se tramita es una modificación puntual del Plan de Reforma Interior de 7 de enero de 2010 que incluye, entre otras medidas, la de dejar fuera de su única unidad de ejecución todo el conjunto protegido a fin de hacer posible actuar sobre él según el régimen urbanístico de actuaciones aisladas. La razón estriba en que, al tratarse de un conjunto consolidado compatible con la ordenación propuesta en el PRI, y al garantizar los propietarios la cesión y urbanización de su ámbito vial, la vinculación del conjunto protegido al sistema de actuaciones integradas carece de virtualidad y se ha convertido, de facto, en un obstáculo para su rehabilitación y puesta en valor.

También se propone un cambio en la calificación urbanística del conjunto que realmente va a afectar sólo a su régimen de usos, puesto que las condiciones establecidas para las actuaciones de intervención en el ámbito de la alquería son las que determina su actual ficha de protección individualizada y, consecuentemente, no varían.

Suscrito por los propietarios de la Alquería de la Ponsa el compromiso de cesión y urbanización de los terrenos que conforman su ámbito vial de servicio, y urbanizada ya gran parte de la calle Virgen del Lluch, la memoria de viabilidad económica debe referirse únicamente al ámbito de la nueva unidad de ejecución, según se delimita en la modificación propuesta.



1.2- Normativa de aplicación.

- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el TR de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana. (BOE núm. 261 de 31-10-2015)
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Decreto 1020/1993 de 25 de junio de Normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana.
- Circular 07.04/2016P de 16 de diciembre de actualización de la Circular 12.04/04, sobre ponencias de valores, para el año 2017.
- Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana (DOGV num. 7.329 de 31-07-2014)
- Texto Refundido Nº1 de las Bases Generales Reguladoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada.

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

27 FEB. 2017

2.-CONDICIÓN DE VIABILIDAD

Una actuación se considera viable económicamente si es capaz de generar un excedente o beneficio en un el proceso de transformación de terrenos.

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

$\text{Valor residual del suelo} > \text{Valor inicial del suelo}$

Siendo:

$\text{Ingresos Venta solares} - \text{Cargas} = \text{Valor residual del suelo}$

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 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, que es donde se establecen los criterios de valoración.

Para la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en el que existe o se encuentra en curso de ejecución una edificación ilegal o 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:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

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:

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 edificación prevista.

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

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



Más específicamente el Reglamento de valoraciones, en su artículo 22, detalla la forma de cálculo del valor del suelo urbanizado no edificado.

27 FEB. 2017

3.-PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La condición de viabilidad se postula respecto de la Unidad de Ejecución (UE) que resulta de redelimitar la UE o ámbito de gestión indirecta existente y la nueva Actuación Aislada que se delimita en torno a la Alquería de La Ponsa.

Los parámetros necesarios para llevar a cabo el cálculo del valor de repercusión del suelo se pueden ver, comparados, en el cuadro siguiente:

UNIDAD DE EJECUCIÓN "ALQUERÍA DE LA PONSA-FUSTER"	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA	ORDENACIÓN VIGENTE	ORDENACIÓN PROPUESTA
	Superficie (m ² s)	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Edificabilidad (m ² t)
Espacio libre (S JL)	-	122,57	-	-
Servicio público (SAT)	-	-	-	-
Áreas peatonales (SPV)	391,74	633,51	-	-
Red viaria de tránsito (SRV)	1.894,02	277,3	-	-
Total suelo público	2.285'76	1.033,38	-	-
Calificación UFA-2	562,33	479,36	990,48	707,88
Calificación ENS-1	199,12	232,7	1.194,72	1.396,20
ALQUERÍA PROTEGIDA (UFA-1)	294,29	-	703	-
ALQUERÍA PROTEGIDA (TER-4)	-	-	-	-
Total suelo privado	1.055,74	712'06	2.888,20	2.104,08
TOTAL ÁMBITO U.E.	3.341,50	1.745'44	2.888,20	2.104,08
	Índice suelo dotacional (ISD)		0,6841 m ² s/m ² s	0,5920 m ² s/m ² s
	Índice edificabilidad bruta (IEB)		0,86 m ² t/m ² s	1'205 m ² t/m ² s
	Índice edif. residencial (IER)		0,86 m ² t/m ² s	1'205 m ² t/m ² s
	Índice edif. Terciaria (IET)		-	-

4.-ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS

La estimación de los ingresos por la venta de solares resultantes se realiza a partir de la información de mercado inmobiliario respecto de los productos finales, para lo que se ha realizado un estudio de mercado siguiendo 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, es decir:

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. Muy cerca de la UE existen en la actualidad dos promociones de obra nueva con gran oferta de pisos y plazas de garaje. Estas son: el Edificio Terraza Cid y el Edificio Goya, 24. También se han encontrado muestras de viviendas unifamiliares.

- Se ha obtenido un valor medio de venta de **1.789 €/m²t** para las UFA-2 y de **1.462 €/m²t** para las viviendas ENS-1., los garajes tienen un precio medio **18.866€** por plaza de garaje y los trasteros de **6000€** el trastero.

- Se ha considerado que se construyen tantos garajes y trasteros como viviendas, aproximadamente 100 m²t resultantes de calificación ENS-1.



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

Total venta			
	EDIFICABILIDAD m2t	PRECIO VENTA* €/m2t	TOTAL €
Residencial UFA-2	707,88	1.789,00	1.266.397,32
Residencial ENS-1	1.396,20	1.462,00	2.041.244,40
garajes(35 m)	14	18.866,00	263.407,09
trasteros(8)	12	6.000,00	72.000,00
Total techo residencial	2.104,08		
Total valor en venta			3.643.048,81

5.-ESTIMACIÓN DE COSTES

1.-Costes de construcción.



Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

27 FEB. 2017

Se ha tomado como coste de construcción **886,64 €/m2techo** para las **UFA-2** y **661,36 €/m2t para ENS-1** Para calcularlo, se ha partido del PEM publicado por el Instituto Valenciano de la Vivienda para noviembre de 2016, afectándolo de los coeficientes necesarios para ajustarlo al producto a construir. Al valor así obtenido se ha aplicado un 13 % en concepto gastos generales, un 6 % como beneficio del constructor y un 16% correspondiente a honorarios, licencias, tasas y otros gastos necesarios. En este valor no se han considerado los locales comerciales ni los trasteros, para los que se ha estimado un valor de construcción del 60% respecto de la vivienda, como viene siendo habitual en este tipo de valoraciones.

El coste de construcción de las viviendas previstas resulta:

Coste Construcción			
	EDIFICABILIDAD m2t	Coste Construcción €/m2t	TOTAL €
Residencial UFA 2	707,88	886,64	627.631,34
Residencial ENS-1	1.396,20	661,36	923.390,27
garajes(35m)	488,67	396,82	193.911,96
trasteros(8)	96,00	396,82	38.094,31
Total techo residencial	2.104,08		
Total coste de construcción			1.783.027,88

2.-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) es de 150 €/m2 para urbanización de los viales y zonas peatonales y de 120 €/m2 para las zonas verdes. 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, en aplicación del Texto Refundido Nº1 de las Bases Generales Regulatoras de la Gestión Indirecta de Programas de Actuación Integrada del Ayuntamiento de Valencia.

CARGAS URBANIZACIÓN				
	PEM€/m2s	C.U €/m2s	m2s	€
Viales	150	217,77	277,30	60.387,62
Áreas peatonales	120	174,22	633,51	110.367,58
Zonas verdes	120	174,22	122,57	21.353,66

Total Cargas Urbanización	192.108,85			
----------------------------------	-------------------	--	--	--

91,30 €/m2f

En este caso, no procede calcular ningún coste por derribos e indemnizaciones.

6.- CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO.

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

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

En ausencia de circunstancias que justifiquen la aplicación de coeficiente de gastos y beneficios distinto al estándar, se ha optado por utilizar el coeficiente catastral **K = 1,4**.

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

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.

Servici Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

27 FEB. 2017

Según el citado Reglamento, la TLR será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno de la deuda pública en el mercado secundario en un plazo de entre dos y seis años. La TLR publicada en diciembre de 2016 es de **0,0780%**.

En cuanto a la prima de riesgo, según el Anexo IV Reglamento valoraciones de la Ley Suelo, actualmente es, para edificios de uso residencial (vivienda), del **8%**.

Según los datos obtenidos en los apartados anteriores:

$$VRS \text{ urb} = 3.643.048,81/1,4 - 1.783.027,88$$

$$VRS \text{ urb} = 819.149,84€$$

El valor de repercusión del suelo urbanizado, por metro cuadrado de techo, será:

$$VRS \text{ urb.} = 819.149,84/2104,08 = \mathbf{389,31€/m2f \text{ urb.}}$$

Asimismo, el VRS sin IVA es $819.149,84 - 192.108,85(1+0.00078+0.08) = 611.522,44€$



Por tanto, el valor de repercusión del suelo sin urbanizar, por metro cuadrado de techo, será:

$$\text{VRS sin urb.} = 611.522,44/2.104,08 = \mathbf{290,64\text{€/m}^2 \text{ sin urb.}}$$

6.-VALOR INICIAL DEL SUELO y VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

El análisis de viabilidad económica de actuaciones urbanísticas en suelo urbano se cumplirá siempre que el valor residual del suelo sea superior al valor inicial de los mismos.

Como se trata de suelo urbano en el que ya había definida una Unidad de Ejecución, se ha optado por identificar el valor inicial del suelo con el valor del suelo de la Unidad vigente sobre la que se plantea la modificación. Para calcularlo, se han seguido los criterios expuestos en este informe, estimándose en el valor de repercusión de la actuación antes de la modificación es de **201,01€/m²**.

Siendo este valor inferior al calculado para la actuación que se propone, se entiende que se cumple la condición de viabilidad de la operación.

Servei Territorial d'Urbanisme
VALÈNCIA

27 FEB. 2017

