

INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Versión Exposición al público

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALENCIA

"CAMBIO DE USO DOMINANTE Y RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS MANZANAS DELIMITADAS POR LA CARRETERA DE MALILLA Y LAS CALLES ESPARRAGUERA, ENTRADA DE SANT PAU Y PERIODISTA VICENTE CARCELLER Y LA PARCELA SITA EN CALLE JOAQUÍN BENLLOCH 10 A"

MALILLA, VALENCIA

Julio 2021

ÍNDICE

- 1/ OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- 2/ JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO ENTRE LOS BENEFICIOS Y LAS CARGAS

1/ OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

Según el artículo 63 de la Ley 05/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, en adelante LOTUP, "Los planes y programas se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en esta ley con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica". Por ser ésta una modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, en adelante PGOU Valencia, aprobado definitivamente el 28 de diciembre de 1988 por la CTU, según el artículo 34.2 de la LOTUP, sobre el contenido del plan general estructural, *el plan general estructural incluirá una documentación justificativa que comprenda, entre otros documentos:*

d) Informe de viabilidad económica.

Según el Anexo XIII de la LOTUP el informe/memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

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.

$$VRS_{ORIGEN} = VRS_{FINAL}$$

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.

A pesar de que ésta no es una actuación de rehabilitación, renovación o regeneración urbana al tratarse de una modificación de la ordenación pormenorizada vigente se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y se analizarán los incrementos con la finalidad de garantizar la rentabilidad, así como, el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas de la misma.

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

Se trata de una actuación urbanística que afecta a suelos urbanos en su mayor parte consolidados y con la condición jurídica de solar. Los suelos incluidos en la actuación no consolidados, los situados en el Ámbito A2 serán urbanizados con cargo a la presente actuación, por lo que estos trabajos se incluirán como una carga de la actuación.

La legislación estatal del suelo, 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, en el artículo 22.5 establece 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**”*

Beneficios = Cargas

Como en cualquier otra actividad económica destinada a la producción de un bien determinado, la Viabilidad Económica de una Actuación deberá cumplir la regla general básica que caracteriza a cualquier actividad productiva:

Ingresos ≥ Costes

La finalidad primaria de esta memoria o informe de viabilidad económica es justificar la rentabilidad económica (análisis coste-beneficio) que comporta cualquier Actuación de Transformación Urbanística, en función, obviamente, de los parámetros urbanísticos atribuidos y cargas y deberes urbanísticos que se les hubieren impuesto en el nuevo planeamiento con respecto el anterior, en su caso.

En este sentido se consideran actuaciones de transformación urbanística aquellas que comporten la alteración o atribución de aprovechamientos urbanísticos, bien en un ámbito espacial concreto de carácter multiparcelario (AI), o bien en una parcela concreta (AA o LO), aprovechamiento que se materializará a través de la aplicación de instrumentos de equidistribución que posibiliten el justo reparto de beneficios y cargas entre la ordenación vigente y la propuesta o mediante la solicitud de una licencia urbanística, como es el caso.

Las motivaciones fundamentales de la presente Modificación Puntual de la ordenación pormenorizada de "cambio de calificación y de régimen urbanístico de las manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Esparraguera, entrada de Sant Pau y periodista Vicente Carceller y la parcela sita en calle Joaquín Benlloch 10-A", en adelante MPOP del PGOU de Valencia, son:

1. Eliminar las disconformidades urbanísticas y sectoriales, principalmente las situaciones fuera de ordenación sobrevenidas a los edificios docentes propiedad de la cooperativa valenciana MARTI SOROLLA COOP, mediante la agrupación y reubicación de todos los centros escolares, que prestan desde hace más de cuarenta años este servicio público con carácter privado-concertado, en las manzanas del Ámbito A1,
2. La cesión de manera voluntaria de los suelos dotacionales del Ámbito A2, de los que son titulares la cooperativa, completamente urbanizados y libres de cargas.

Siendo el OBJETO de la modificación puntual:

1. el cambio de uso dominante y de régimen urbanístico de los suelos privados edificables del ámbito A1 de la modificación, las Manzanas A1 y A2, asignándoles el uso global dominante Sistema Local de Servicios Públicos de carácter privado (SP-2*) según la LOTUP (TER ESPECIAL-QE). Por otra parte, en el ámbito A2 se modifica el régimen urbanístico de los suelos de uso Residencial Plurifamiliar (Rpf) de la Parcela A3.1 del Ámbito A2 (134,46 m2s) a Sistema Local de Servicios Públicos (SP-2) según la LOTUP (S-QM)., incrementándose el patrimonio municipal.

2. como consecuencia de lo primero, es necesario transferir la edificabilidad privada residencial del ámbito A2 al ámbito A1, 1.075,68 m2 de techo, para que su legítimo propietario pueda materializarla.
3. la cesión voluntaria libre de cargas y urbanizados de todos los suelos dotacionales del Ámbito A2, tanto los incluidos en ámbito vial servicio, 1.148,96 m2s. como los que no, 753,39 m2, y, de estos último, transfiriendo la edificabilidad residencial media equivalente al justiprecio al Ámbito A1
4. **fundamentalmente este instrumento de planeamiento es una actuación de dotación ya que se incrementan las dotaciones del Barrio de Malilla, tanto en el Ámbito A1 como en el Ámbito A2, de carácter privado en el A1 y público en el A2, con el objeto último de poder edificar en las parcelas del Ámbito A1 dos equipamientos docentes de carácter privado.** Estas actuaciones están contempladas tanto en la legislación estatal, artículo 7.1.b) 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, como en la legislación autonómica, Ley 5/2014, de 25 de julio. Para ello, en el ámbito A1, es necesario incrementar la edificabilidad en 4.775,78 m2t para poder construir en las parcelas los colegios concertados.

El régimen estatutario básico del urbanismo español es la *equidistribución de cargas y beneficios que les correspondan a los propietarios*”, de conformidad con la actuación de transformación urbanística o edificatoria que comporten en el medio urbano, a tenor de lo dispuesto en el artículo 7 y 9 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.

Por lo tanto, el objeto de esta memoria es justificar que en la actuación urbanística resultante de la presente modificación se produce un equilibrio entre las cargas y los beneficios, de forma y manera, que aquellos que participen en la ejecución de ésta no resultarán, ni beneficiados, ni perjudicados. En este caso las cargas o los costes derivados de la presenta modificación, y sumidos por el promotor, es la construcción de los equipamientos docentes concertados en las parcelas del Ámbito A1. Mientras que el beneficio o ahorro obtenido son los alquileres que durante los años de amortización del edificio se evitará la Cooperativa. Como ya hemos dicha en la Memoria de la Modificación, apartado IO1. estos equipamientos en la actualidad están ubicados en:

1	Colegio Martí Sorolla	Locales en planta baja en el patio de la manzana situada entre el carrer Bernat de Escoll, el carrer Juan Ramon Jiménez y el carrer Joaquín Benlloch
2	Colegio Martí Sorolla II	Locales en planta baja en la manzana situada entre la carretera de Malilla, el carrer pianista Amparo Iturbi y el carrer Joaquín Benlloch
3	Colegio Academia Jardín	Locales en planta baja en la manzana situada entre el carrer Bernat de Escoll, la carretera de Malilla y la plaza escultor Víctor Hino
4	Centro de Estudios CAJ	Locales en entresuelo del edificio situado en el Carrer Doctor Domack, 1, y 3, 46006 Valencia

Todos los centros, a excepción de parte del Marti Sorolla II situados en el ámbito A2 de la presente modificación, están ubicados en locales y terrenos propiedad de un tercero, por los que la cooperativa paga un alquiler anual. Es decir, el ahorro precisamente que permitirá la amortización de la inversión será precisamente evitarse este gasto.

2/ JUSTIFICACIÓN DEL EQUILIBRIO ENTRE LOS BENEFICIOS Y LAS CARGAS

En este caso en la actividad económica resultante de la presente modificación la Viabilidad Económica deberá cumplir la regla general básica de que el ahorro obtenido, al evitar el gasto de los alquileres, es mayor que los costes derivados de la construcción de los equipamientos docentes:

$$\text{Ahorro} \geq \text{Costes}$$

En este caso los costes los obtendremos a partir de la formula del método residual estático.

$$\text{Costes} = K \times (\text{VRS} + \text{Vc})$$

Siendo:

Costes *Coste total de construcción de los colegios concertados en las manzanas del ámbito A1.*

K *Coficiente 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. Según el Reglamento de valoraciones del TRLS, dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado entre 1,20 y el 1,50. Tomaremos 1.20, porque no se trata de una actividad de promoción inmobiliaria, sino de una autopromoción vinculada a una explotación económica, como es la actividad escolar concertada, que no tiene ningún beneficio económico siendo los gastos generales; los gastos de financiación, los actos jurídicos documentados, así como, plusvalías generadas por el presente instrumento que le corresponden a la administración.*

VRS *Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado, SP-2, determinado en el Estudio de mercado realizada para la determinación de los valores residuales, tanto en la situación de origen como en la final, estimado en 4.474.423,59 euros.*

Vc *Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, incrementado en un 12% en concepto de, 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.*

$$\text{Costes} = 1,20 \times (4.474.423,59 \text{ €} + 1.12 \text{ Vc})$$

El Valor de construcción (VC) lo obtenemos a partir de la herramienta del Instituto Valencia de la edificación (IVE) "Coste unitario de al edificación", que para un módulo básico de edificación y un tipo constructivo "Culturales sin Residencia-Facultades-Colegios" establece en Noviembre de 2020 un Coste Unitario de Ejecución Material de 847 €/m², por lo que si la edificabilidad atribuida a las parcelas por al presente modificación es de 13.117,63 m², el valor de la construcción de los edificios d será, incluidos los gastos generales y el beneficio del constructor;

$$\text{Vc} = 13.117,63 \text{ m}^2 \times 847 \times 1.19$$

$$\text{Vc} = 13.221.652,81 \text{ €}$$

Por lo tanto, los costes derivados de la aprobación de la presente modificación serán;

$$\text{Costes} = 1,25x (4.474.423,59 \text{ €} + 1.12 \times 13.221.652,81)$$

$$\text{Costes} = 24.103.343,42\text{€}$$

Para poder edificar en las parcelas del Ámbito A1 dos equipamientos docentes concertados, manzanas delimitadas por la carretera de Malilla y las calles Entrada de Sant Pau, Esparraguera, la inversión necesaria asciende VEINTICUATRO MILLONES CIENTO TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS; definido como la suma del coste de adquisición de los suelos y el coste de contrata de construcción de los edificios, incrementado en un 25 % para tener en cuenta los gastos generales, como son los gastos de financiación.

Mientras que el ahorro que supone evitar el gasto derivado de los alquileres de los edificios y terrenos en los que en la actualidad se encuentran implantados los centros, anualmente supone DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (273.885,94 €) según datos públicos en el Portal de Transparencia del Grupo Marti Sorolla Coop. Si tenemos en cuenta que la amortización de un edificio es a 100 años para un "Edificios administrativos, comerciales de servicios y viviendas" según el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, el ahorro BRUTO total será de;

$$\text{Ahorro}^{\text{BRUTO}} = \text{Alquiler anual} \times \text{Periodo máximo de amortización según RD 1777/2004}$$

$$\text{Ahorro}^{\text{BRUTO}} (\text{Beneficio}) = 273.885,94 \text{ €} \times 100 \text{ años}$$

$$\text{Ahorro}^{\text{BRUTO}} (\text{Beneficio}) = 27.388.594,00 \text{ €}$$

Si consideramos que se trata de una inversión a futuro, teniendo en cuenta el valor de la Tasa libre de riesgo y la Prima de Riesgo, sendas en tanto por uno, según la definición que de ellas se hace en el Real Decreto 1492/2011, el ahorro total del alquiler asciende a:

$$\text{Ahorro}^{\text{NETO}} (\text{Beneficio}) = 27.388.594,00 \text{ €} \times (1 + \text{TLR} + \text{PR})$$

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 (la última publicada a fecha de redacción del presente documento es la de mayo de 2021 -0.35). 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 sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

$$\text{Ahorro}^{\text{NETO}} (\text{Beneficio}) = 27.388.594,00 \text{ €} \times (1 - 0.0035 + 0.12)$$

$$\text{Ahorro}^{\text{NETO}} (\text{Beneficio}) = 27.388.594,00 \text{ €} \times (1 - 0.0035 + 0.12)$$

$$\text{Ahorro}^{\text{NETO}} (\text{Beneficio}) = 30.579.365,20 \text{ €}$$

El ahorro bruto obtenido por el promotor de la presente actuación urbanística tras el periodo de amortización del edificio asciende a TREINTA MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS. Para estimar correctamente el ahorro neto deberíamos reducir el ahorro bruto en un 10% para tener en cuenta los costes de mantenimiento y operacionales asociados a los edificios, estimados en 27.388,59 euros anuales, por lo tanto, el ahorro neto, entendido como el beneficio que le reportará a la promotora la aprobación de la presente modificación puntual, asciende a VEINTISIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL QUINIENTOS SEIS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (27.840.506,20 €) siendo éste superior a los costes, o gastos, derivados de la misma;

$$27.840.506,20 \text{ €} \geq 24.103.343,42 \text{ €}$$

$$\text{Ahorro}^{\text{NETO}} (\text{Beneficio}) \geq \text{Costes}$$

Si consideramos que el alquiler anula se ve incrementado anualmente por el IPC, debemos de tener en cuenta que el alquiler se aumenta anualmente por el IPC del año anterior:

$$\text{Coste total del Alquiler incrementado anualmente por el IPC} = (273.885,94 \times (1+0.013933)^1) + (273.885,94 \times (1+0.013933)^2) + (273.885,94 \times (1+0.013933)^3) + \dots + (273.885,94 \times (1+0.013933)^n)$$

Donde:

$$n = 99 \text{ años}$$

$$\text{IPC promedio de los últimos 15 años} = 1,3933 \%$$

El ahorro total considerando el incremento anual del alquiler aplicando la formula siguiente asciende a:

$$\text{Coste total del Alquiler}^{\text{IPC anual}} = \sum_{n=99 \text{ años}}^{n=1 \text{ año}} (273.885,94 \times (1+0.013933)^n)$$

$$\text{Coste total del Alquiler}^{\text{IPC anual}} = 58.494.116,80 \text{ €}$$

$$\text{Alquiler año (2120)}^{\text{año 99}} = 1.077.702,00 \text{ €}$$

La amortización se produce en el año 58, por lo tanto, la presente actuación urbanística es VIABLE DESDE EL PUNTO DE VISTA ECONÓMICO y existe un equilibrio entre las cargas y los beneficios.

A los efectos oportunos, en Valencia, julio de 2021,

Cristina Monzó Lacal, colegiado 07505 COACV; Jaime Ángel Dolz Llorens colegiado 08934 COACV

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE