

Anejo. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano

Conforme al artículo 15 del RDL 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, "la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

El artículo 75.4 de la LSOTEX, por su parte establece: "Los planes que prevean inversiones públicas y privadas para su ejecución, deberán incluir, como Anexo a la Memoria, un estudio de sostenibilidad económica relativo a las posibles implicaciones económicas y financieras en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio..."

El presente estudio económico trata de valorar el coste que tendría la adquisición de los terrenos de la cooperativa para las arcas municipales caso de concurrir las circunstancias del artículo 142 de la LSOTEX.

Al contrario de otros desarrollos urbanísticos, que centran su estudio en una estimación de los gastos e ingresos generados por el acción urbanizadora, este estudio se centrará únicamente en la valoración del bien que habría de adquirirse por parte del ayuntamiento transcurrido el plazo establecido en el artículo 142 de la LSOTEX, o por los propietarios en caso de desarrollarse los sectores de SUB al que están adscritos los terrenos como sistema general.

No se valora el coste de construcción del equipamiento sanitario que el Plan prevé en estos terrenos, dado que resulta imposible conocer el tipo y la dimensión de este, además que resultar poco demostrativo de la viabilidad de la transformación, puesto que los sistemas generales no siempre pueden medirse en por criterios puramente económicos.

La valoración se realiza en base a lo establecido en el **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo, en base a los siguientes preceptos generales:

Artículo 2. Situación básica de suelo urbanizado.

1. De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 12.3 del texto refundido de la Ley de Suelo, se encuentra en la situación de suelo urbanizado el integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población. Se entenderá que así ocurre cuando:

- a) las parcelas, estén o no edificadas, cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística o puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya en funcionamiento. En ningún caso podrán considerarse a estos efectos, las carreteras de circunvalación, ni las vías de comunicación interurbanas que no tengan, de acuerdo con el instrumento de ordenación correspondiente, la consideración de viales urbanos.

[..]

Valoración en situación de suelo urbanizado

Conforme al artículo 19 del RD 1492/2011,

Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado.

[..]

4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el Artículo 26 de este Reglamento.

[..]

Artículo 26. Valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación.

El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el Artículo 20.

Artículo 20. Determinación del uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración.

[..]

3. Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el Artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera



diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo.

El ámbito especial homogéneo al que hace referencia el artículo anterior de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, es la Zona de Ordenación Urbanística ZOU-2 "Residencial Ensanche", cuyo uso característico es residencial y su tipología la correspondiente a vivienda familiar adosada. Definido dicho amito especial homogéneo, la edificabilidad media puede calcularse como sigue:

Artículo 21. Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado tercero del Artículo anterior, para determinar la edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo se aplicará la siguiente expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

EM = Edificabilidad media del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad asignada a cada parcela i, integrada en el ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

S_i = Superficie de suelo de cada parcela i, en metros cuadrados.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cuadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado por la legislación urbanística para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

SA = Superficie de suelo del ámbito espacial homogéneo, en metros cuadrados.

SD = Superficie de suelo dotacional público existente en el ámbito espacial homogéneo ya afectado a su destino, en metros cuadrados.

Según la memoria justificativa del PGM (página 39), la superficie total de terrenos pertenecientes a la ZOU-2 es de 225.027 m², y su edificabilidad es de 1.2. Estableciendo un valor de VRS_i/VRS_r igual a 1 por tratarse del mismo uso, la edificabilidad media es de 1.22578

Artículo 23. Valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación.

Cuando se trate de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes:

- El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad según lo establecido en el Artículo 5 de este Reglamento, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada, de acuerdo con el Artículo 24 de este Reglamento.
- El determinado por el método residual, regulado en el Artículo 22 de este Reglamento, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

El método residual adoptado aplicado exclusivamente al suelo conforme el artículo 22 es el siguiente

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

- 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:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i \text{ Siendo:}$$

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

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

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

- 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:



$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

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 [...]:

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, 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.

Conforme a lo expuesto anteriormente, procedemos a calcular cada uno de los valores indicados

Valor de construcción

Este valor puede calcularse por el método simplificado de cálculo del presupuesto orientativo de ejecución material publicado por el colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura para el año 2013, cuyo cálculo se reduce a la multiplicación del Coste Medio Regional (450.87 €/m²) por unos coeficientes de tipología y calidad de la edificación. Asumiendo estos dos valores como igual a la unidad (*residencial unifamiliar entre medianeras y nivel de calidad estándar*), el presupuesto de ejecución material sería de 450.87 €/m²

Este valor debe ser incrementado, entre otros, con el beneficio industrial del constructor (6%) y los gastos generales necesarios para la construcción (13%). El valor anterior incrementado según lo anterior resultaría:

$450.87 \times 1.19 = 536.53 \text{ €/m}^2$, siendo este el valor de construcción final.

Valor de venta

A falta de un estudio de mercado fiable que arroje valores homogéneos sobre el valor de venta del metro cuadrado de edificación de uso residencial del producto inmobiliario acabado, se ha recurrido a los valores de venta máximos establecidos para el régimen de viviendas Medias de protección pública, que para la zona referida (Zona C), está actualmente en 1.179.44 € por metro cuadrado de superficie útil. Para transformar este valor a repercusión por metro cuadrado de superficie construida, sería necesario reducirlo en un 15 %, resultando por tanto un total de **1.002,52 €/m²**

Valor de repercusión del suelo

Con los dos valores anteriores, se puede calcular el valor de repercusión del suelo con la formulación anteriormente expuesta. Adoptando el valor de k igual a 1.40 por el método general, el valor de repercusión del suelo sería:

$Vrs = (1.002,52/1.40) - 536.53 = 179,55 \text{ €/m}^2 \text{ de suelo}$

Valor del suelo

El valor del suelo será el resultado de multiplicar el valor anterior por la edificabilidad máxima materializable en el solar, resultado de multiplicar la edificabilidad neta de 2.5 m²T/m²S sobre la superficie de terrenos a expropiar, esto es, 1.143,85m² x 2.50.

$Vs = 1.143,85 \text{ m}^2 \times 2.50 \times 179,55 = 513.445,67 \text{ €}$

