



PLAN DE RECONVERSION INTEGRAL PLATJA de PALMA

EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

APROVACIÓN INICIAL
Agustí Jover, economista
Miquel Morell, economista
Marga Macian, economista

Marzo de 2013



ÍNDICE

1. Objeto del Informe y normativa aplicable
2. Principales retos del PRI
3. Ámbitos de transformación urbana propuestos
4. El programa de inversiones del PRI y la participación del sector público y privado
5. Sostenibilidad económica del PRI
6. La capacidad del sector privado para asumir el esfuerzo inversor del PRI
7. Propuesta metodológica para evaluar el valor de repercusión del suelo
8. Esfuerzo inversor del sector privado y valor de repercusión del suelo

1. Objeto del informe y normativa aplicable

El presente Informe tiene por objeto evaluar en términos económicos el Plan de Reconversión Integral (PRI) de la Platja de Palma y analizar su sostenibilidad también desde el punto de vista económico.

El PRI tiene como principal finalidad la revaloración de las distintas áreas urbanas y la preservación y mejora del paisaje de Platja de Palma, tanto el paisaje urbano como su entorno más inmediato, y por lo tanto, contiene propuestas de intervención en las distintas clases de suelo: urbano, urbanizable y rústico.

La evaluación económica que se lleva a cabo en este Informe responde a la obligación que se establece en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido del Suelo y Ordenación Urbana, de incorporar a la memoria de los planes urbanísticos una evaluación económica y financiera. En las páginas que siguen se aborda este análisis desde un enfoque global, es decir, a escala del PRI y de los distintos ámbitos de transformación urbanística que propone.

La legislación vigente en materia urbanística (*Ley del Suelo estatal 2/2008, artículo 15.4*) establece la obligatoriedad de incorporar también un informe o memoria de sostenibilidad económica entre la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización.

El concepto de sostenibilidad económica hace referencia al 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. En el caso que nos ocupa, el ente público responsable de la implantación es el Consorci de Platja Palma, por lo que la reflexión que sigue se realiza teniendo en cuenta el impacto del PRI en las finanzas de dicha administración.

El PRI que ahora se evalúa ha redefinido algunos de los parámetros que se habían planteado inicialmente, en una primera formulación, para adaptarse al contexto de finalización del paréntesis de la burbuja inmobiliaria que obliga a agentes públicos y a privados a reformular sus propuestas. Se trata de desarrollar un urbanismo más asumible que, por una parte, aligera los costes tanto a privados como a entes públicos al reducir las inversiones previstas para ambos y, por la otra, delimita operaciones de tamaño más acorde con la dinámica de mercado de manera que se acorten los plazos entre inversión y recuperación de la inversión.

En términos generales, la responsabilidad inversora del sector público va estrechamente ligada a la asunción de los costes de los sistemas generales mientras que el sector privado asume las inversiones en espacio público, que benefician de manera directa a los usuarios del entorno inmediato, así como las inversiones en edificación para su entrada en el mercado inmobiliario.

Por otra parte, la contención en las actuaciones de transformación urbana junto con la necesidad de mantener tan solo siete sectores en suelo urbanizable facilitan una mayor sostenibilidad económica del PRI en términos corrientes y de capital.

2. Principales retos del PRI

El PRI abarca un total de 67 propuestas de intervención en el área de Platja de Palma, ubicadas en los términos municipales de Palma y de Lluçmajor. Como se ha mencionado, las propuestas se definen tanto en suelo urbano, como en suelo urbanizable y en suelo rústico.

Este abanico de intervenciones responde a la necesidad de corregir y reorientar el proceso de degradación urbanística que en todos los tipos de suelo (urbano, urbanizable y rústico) se han ido acumulando desde finales de los años 60 cuando empieza la carrera del turismo de masas que sucesivamente va modulando un volumen y calidad de plazas hoteleras y plazas turísticas, que el paso del tiempo y la obsolescencia de parte de esta oferta turística, ha llevado a la consideración actual hasta agotar su atractivo e iniciar el declive que hoy marca la dinámica de Platja Palma, y a la necesidad de una renovación integral de todo este ámbito.

Las operaciones propuestas en el PRI buscan pues, además de la salvaguarda de los valores medioambientales de Platja Palma, la regeneración del tejido económico mediante la transformación de la oferta turística existente y la apuesta por nuevos usos que aporten valor añadido suficiente como para soportar los costes de reconversión del conjunto.

3. Ámbitos de transformación urbana propuestos

En **suelo urbano** el PRI define diferentes ámbitos a desarrollar que se pueden agrupar, según su naturaleza, en tres grandes apartados:

- Operaciones de reforma o rehabilitación urbana. Tienen como objetivo la mejora de zonas urbanas muy consolidadas donde predominan el uso comercial y hotelero. Se espera que a través de la renovación de las edificaciones obsoletas, el esponjamiento y la rehabilitación general se favorezca la dinamización económica de estas áreas. Esta transformación se instrumenta a través de Planes de Reforma Interior (PERI), un Plan Especial de ordenación de volúmenes y dos Planes Especiales de rehabilitación y mejora de ámbitos urbanos.
 - *5 Planes de Reforma Interior (PERI)*: Los PERI se delimitan en las zonas de mayor capacidad de renovación del Arenal de Palma y el Arenal de Lluçmajor, para posibilitar la transformación de usos, su reordenación y la mejora urbana. Han de facilitar los procesos de gestión que puedan comportar la renovación urbana y el desplazamiento si cabe de la edificación obsoleta o excesiva. Estos cinco Planes Especiales de Reforma

- Interior (PERI) pretenden transformar un total de 13.279 m² de suelo y tienen una edificabilidad total¹ de 25.169 m² de techo, de los cuales 14.219 m² corresponden a uso hotelero y 7.120 m² a uso comercial/servicios.

Cuadro 1. Programa funcional de los PERI

	Superficie <i>m² suelo</i>	Edificabilidad bruta <i>m² techo</i>				aparcaments
		total	hotelera	comercial / servicios <i>m² techo</i>	residencial	
PERI 1 - G. Cicerol	1.260	3.780	-	-	-	3.780
PERI 2 - Berga	2.738	8.214	8.214	-	-	-
PERI 3 - M.A.Salvà	2.189	4.597	-	4.597	-	-
PERI 4 - Trencadors	4.085	8.579	6.005	2.574	-	-
PERI 5- Sant Bartomeu	3.007	-	-	-	3.007	-
total	13.279	25.169	14.219	7.120		3.780

- *1 Planes Especiales de ordenación de volúmenes*- se ubica en el c/ Balears y c./ Terral, tienen como objetivo la ordenación de las operaciones de reforma, reubicación y ampliación de las instalaciones hoteleras existentes.
- *2 Planes Especiales de rehabilitación y mejora de ámbitos comerciales*, uno en la Gran Via de Can Pastilla y otro de ámbito general de Platja de Palma, para dinamizar estas zonas singulares del comercio mediante operaciones de reurbanización o rehabilitación.
- Intervenciones y transformaciones en el paisaje urbano. El PRI delimita diversos planes especiales y proyectos para intervenir en la recuperación y revalorización del paisaje urbano, consciente que la percepción del paisaje constituye un elemento esencial en la determinación de la calidad del entorno.
 - *2 Planes Especiales de adecuación ambiental y paisajística*, uno destinado a la recuperación ambiental y paisajística del torrent d'es Jueus y otro destinado a la creación de un gran parque en torrent de Son Verí.
 - *11 Proyectos de adecuación y mejora del paisaje urbano*- Con la finalidad de determinar las características de las actuaciones de mejora del espacio público y el paisaje de su entorno, en los ejes urbanos que por su ubicación y características pueden actuar como corredores paisajísticos y/o conectores ambientales, el PRI establece la necesidad de redactar los correspondientes proyectos urbanos. Las intervenciones en estos corredores paisajísticos y ejes cívicos se consideran catalizadoras para la mejora de la calidad urbana y del paisaje del entorno urbano de la Platja de Palma. Se localizan en diferentes ubicaciones de Can Pastilla, la Ribera y los Arenales.

-
- *1 Proyecto de adecuación del frente marítimo y la playa.*
 - Unidades de Actuación. Se trata de 36 operaciones de muy pequeña escala distribuidas en los ámbitos de Can Pastilla, La Ribera, Las Maravillas, La Porciúncula, Bellavista, Arenal de Lluçmajor y Son Verí Nou. Estas unidades de actuación delimitadas por el PRI incluyen los sistemas locales de cesión y las parcelas de aprovechamiento privado y han de gestionar el reparto de las cargas y beneficios del planeamiento.

En **suelo urbanizable** el PRI delimita siete sectores que, además de permitir generar la oferta de producto para hacer frente a las necesidades futuras, se han articulado para afrontar dos de los principales retos del PRI: el reequipamiento turístico y rehabilitación de los distintos ámbitos urbanos.

Determinados entornos de suelo urbano con índices de edificabilidad altos, padecen una situación de deterioro edificatorio y social que demanda operaciones de esponjamiento y renovación urbana. Para ello, se articula un mecanismo por el cual quien asuma elevados costes de la renovación urbana podrá contar con un aprovechamiento urbanístico compensatorio en determinados suelos en situación de urbanizable.

Estas siete operaciones afectan un total de 79,5 ha y pretenden desarrollar 117.356 m² de techo. Un 59% de ese techo se destinará a uso comercial y servicios, un 32% a uso hotelero y un 9% a uso residencial.

Distinguiendo por ámbitos, las operaciones de Son Garcies y Torre Redona, situadas entre el área urbana de Can Pastilla y la autovía de Llevant, tienen como objetivo facilitar las operaciones de reequipamiento y rehabilitación urbana de Can Pastilla y completar la trama urbana en este ámbito. Las dos consideran únicamente techo para actividades económicas y presentan el mismo coeficiente de edificabilidad bruta (0,30), pero la de Torre Redona es de superior envergadura porque afecta a un ámbito mayor.

El ámbito de Ses Fontanelles mantiene los parámetros del planeamiento aprobado.

El SUP de Vista Alegre, se sitúa al límite este de la Porciúncula, para facilitar las operaciones de reequipamiento de la Platja de Palma, obtener la disponibilidad de terreno para esta finalidad, y completar la trama urbana en este ámbito. El plan parcial preservará e incorporará la pineda existente dentro del sistema de espacios libres del sector, posibilitará la implantación de un establecimiento hotelero de 5 estrellas, así como la disponibilidad de terreno para equipamientos complementarios a la actividad turística, compatibilizando en lo posible, la singularidad que otorga a este ámbito la existencia de las antiguas canteras en desuso. Este sector urbanizable es el que permite una superior edificabilidad y una mayor diversidad de usos. Se contempla, así, además del techo hotelero, techo comercial/servicios y residencial. Por lo que respecta a este último uso, incluiría viviendas libres de diferentes tipologías y destinaría un 30% del techo a viviendas protegidas.

En Arenal de Lluçmajor, se delimitan 3 sectores de suelo urbanizable. El de Sant Cristòfol cuenta con un total de 18.643 m² de techo, mayoritariamente terciario, pero con 4.350 m² de uso residencial destinado a viviendas de protección oficial. El de Sant Bartomeu es el sector urbanizable de menor dimensión (9.889 m² techo) y prevé únicamente techo para comercio y servicios.

El sector del parque del torrent de Son Veri es el de mayor extensión (47 ha) porque ha de permitir la obtención de una amplia zona de bosque mediterráneo colindante al torrent de son Verí, para conformar una amplia zona verde, en la que se incorporen los equipamientos deportivos y otros, y para configurar un gran parque equipado de referencia de la zona turística de l'Arenal de Lluçmajor. Contempla 18.858 m² destinados para techo hotelero de 5 estrellas.

Cuadro 2. Programa funcional del suelo urbanizable

	Ámbito	Superficie m ² suelo	Edificabilidad			
			total m ² techo	hotelera m ² techo	comercial / servicios m ² techo	residen. m ² techo
SUP 1 - Son Garcies	Can Pastilla	39.417	11.825	-	11.825	-
SUP 2 - Torre Redona	Can Pastilla	71.446	21.434	-	21.434	-
SUP 3 - Ses Fontanelles		-	-	-	-	-
SUP 4 - Vista Alegre ⁽¹⁾	Porciúncula	122.354	36.706	18.353	12.235	6.117
SUP 5 - Sant Cristòfol ⁽²⁾	Arenal Lluçmajor	62.145	18.643	-	14.293	4.350
SUP 6 - Sant Bartomeu	Arenal Lluçmajor	28.255	9.889	-	9,889	-
SUP 7 - Parque torrent de Son Verí	Arenal Lluçmajor	471.447	18.858	18.858	-	-
total		795.064	117.356	37.211	69.677	10.468

(1) El techo residencial se distribuye: 30% vivienda protegida , 35% vivienda libre plurifamiliar y 35% vivienda libre unifamiliar

(2) El techo residencial se destina exclusivamente a vivienda de protección oficial

En **suelo rústico** el PRI determina dos planes especiales para posibilitar la intervención y las actuaciones necesarias para la adecuación o restauración del paisaje degradado. Los planes especiales de intervención en el paisaje previstos en suelo rústico son el Plan especial de adecuación paisajística de la autovía de Levante, la carretera de Cabo Blanco y los accesos a Platja de Palma y el Plan especial de restauración del entorno de las canteras.

Al margen de las 67 propuestas de intervención comentadas, hay afectaciones individuales no incluidas en ningún ámbito que se gestionarán por vía expropiatoria.

Calendario de la transformación

El horizonte establecido para la finalización del total de las actuaciones de transformación es el año 2020.

4. El programa de inversiones del PRI y la participación del sector público y privado

El conjunto de actuaciones urbanísticas descritas con anterioridad suponen un amplio programa de inversiones que para financiarse requieren de la implicación tanto de las administraciones públicas como de la iniciativa privada.

El PRI establece el criterio de que las inversiones en operaciones de las que se espera obtener un retorno en términos monetarios, sean asumidas por la iniciativa privada. En cambio las inversiones públicas se dirigen a actuaciones que generan un impacto positivo, aunque tal vez no directamente traducible en términos monetarios. Este impacto puede ser económico pero indirecto (como es, en este caso, claramente, la reactivación del sector turístico) o puede ser un beneficio “social” por la mejora de la calidad de vida (por ejemplo, el ahorro en tiempo de desplazamiento o la reducción de la polución acústica, ambiental o del impacto visual) que aporta.

La importancia de los objetivos perseguidos por el PRI en términos de mejora del espacio urbano, de las infraestructuras y medioambiental y su traducción en avance en la calidad de vida de la población y en catalizador de la actividad turística, justifican la inversión de 469 M€ que se considera básica para la ejecución del conjunto de actuaciones del PRI, tanto públicas como privadas.

El cuadro 1 presenta una estimación de las inversiones necesarias en los diferentes proyectos previstos en el PRI. Los proyectos se agrupan según tipo (infraestructuras viarias, infraestructuras urbanas, rehabilitación urbana, mejora del espacio urbano, mejora medioambiental y mejora de la movilidad) y se indica si la financiación será pública o privada.

Cuadro 3. Distribución de las inversiones previstas por tipo de proyecto y según financiación

INVERSIONES PREVISTAS (Millones de €)	Inversión total	Financiación pública	Financiación privada
Proyectos de infraestructuras viarias	19,25	19,25	
- Remodelación de la rotonda de Son Verí	0,75	0,75	
- Desdoblamiento de la carretera Cala Blanca, tramo Arenal de Lluçmajor	5,50	5,50	
- Adecuación ramal acceso directo Can Pastilla - Aeropuerto	2,00	2,00	
- Remodelación de las principales vías de acceso	6,00	6,00	
- Tratamiento paisajístico en la autovía de Llevant	2,50	2,50	
- Acceso peatonal zona urbana-Parque acuático	0,85	0,85	
- Nuevo enlace Son Verí - Cala Blava	1,65	1,65	
Proyectos de infraestructuras urbanas	54,70	42,90	11,80
- Mejora canalización red de pluviales y saneamiento Playa de Palma (CAZ)	16,00	16,00	
- Control y mejora calidad aguas marinas - ampliación emisario	9,00	9,00	
- Cierre anillo agua regenerada	2,50	2,50	
- Mejora infraestructuras subterráneas	8,50	8,50	
- Puntos verdes. Recogida de residuos	1,20	0,40	0,80
- Soterramiento de contenedores	6,00	6,00	
- Implantación red de calor-frío desde planta de biocombustible	11,50	0,50	11,00

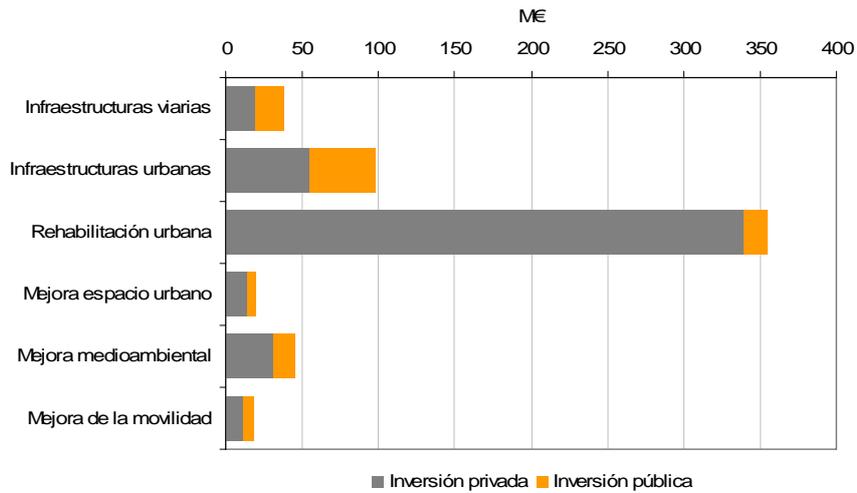
Continúa en la página siguiente →

← Continúa de la página anterior

Proyectos de rehabilitación urbana	339,65	15,55	324,10
- P.E. recuperación ambiental i paisajística del Torrent dels Jueus	4,80	3,60	1,20
- PERI 1 G. Cicerol - aparcamiento	1,10	0,00	1,10
- PERI 2 Berga - substitución y renovación urbana	3,75	0,25	3,50
- PERI 3 M.A. Salvà - substitución y renovación urbana	3,75	0,25	3,50
- PERI 4 Trencadors - renovación interior urbano	2,85	0,35	2,50
- PERI 5 S. Bartomeu - renovación parque de viviendas	4,40	0,60	3,80
- Renovación y modernización sector turístico	210,00		210,00
- Rehabilitación y renovación edificación residencial	75,00		75,00
- Programa de rehabilitación y mejora edificación tradicional	10,35	1,35	9,00
- P.E. Gran Via de Can Pastilla, rehabilitación y mejora ámbito comercial	4,00	1,00	3,00
- P.E. promoción y modernización sector comercial	12,65	1,15	11,50
- Nuevos equipamientos urbanos	7,00	7,00	
Proyectos de mejora del espacio urbano	13,26	5,85	7,41
- Plantación arbolado y adecuación principales vías de acceso	4,50	4,50	
- Corredores paisajísticos Can Pastilla	1,38	0,20	1,18
- Corredores paisajísticos La Ribera	1,36	0,20	1,16
- Corredores paisajísticos Las Maravillas	2,70	0,45	2,25
- Corredores paisajísticos La Porciúncula	0,48	0,08	0,40
- Corredores paisajísticos Arenal de Palma	1,52	0,22	1,30
- Corredores paisajísticos Arenal de Lluçmajor	1,32	0,20	1,12
Proyectos de mejora medioambiental	31,00	13,50	17,50
- Adecuación espacio libre Ses Fontanelles y márgenes del canal de Sant Jordi	0,80	0,80	
- Adecuación paseo marítimo y playas	6,00	6,00	
- Implementación certificación ambiental	0,20	0,20	
- Plan de rehabilitación medioambiental de las edificaciones turístico hoteleras	11,00	1,00	10,00
- Plan de rehabilitación medioambiental de las edificaciones residenciales	6,90	0,90	6,00
- Plan de rehabilitación medioambiental de los equipamientos	2,50	2,50	
- Adecuación parque del torrent de Son Verí	3,00	1,50	1,50
- Adecuación parque Sant Cristòfol	0,60	0,60	
Proyectos de mejora de la movilidad	11,55	7,00	4,55
- Implantación nueva ordenación viaria	0,85	0,85	
- Plan de mejora del transporte público	1,80	1,80	
- Adecuación nuevos aparcamientos	0,90	0,90	
- Adecuación vía verde	0,60	0,60	
- Red de carriles bici	0,90	0,90	
- Implementación red eléctrica para vehículos	2,40	0,60	1,80
- Centro intercambiador de mercancías	3,00	0,25	2,75
- Proyecto de caminos naturales y conexión con el medio rural	1,10	1,10	
TOTAL	469,41	104,05	365,36

Fuente: Equipo redactor del PRI

Imagen 1. Distribución de las inversiones por tipo de proyecto y origen de la financiación

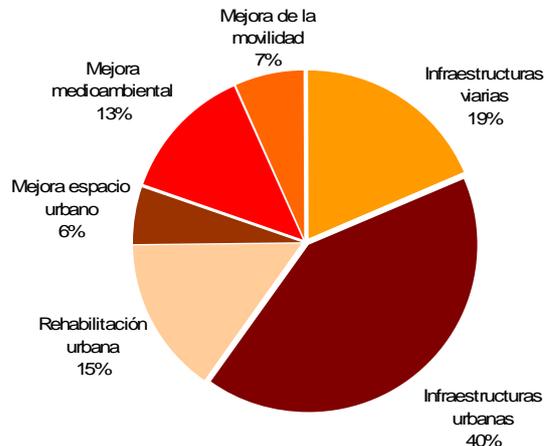


Un 78% de la inversión - 365 M€- correspondería a inversión privada destinada principalmente a proyectos de rehabilitación urbana. De hecho, un 45% de la inversión total estimada (210 M€) sería para la renovación y modernización del sector turístico, que deberían impulsar los agentes privados. Otra importante partida a cargo de la iniciativa privada es la rehabilitación y renovación de la edificación residencial (75 M€).

5. Sostenibilidad económica del PRI

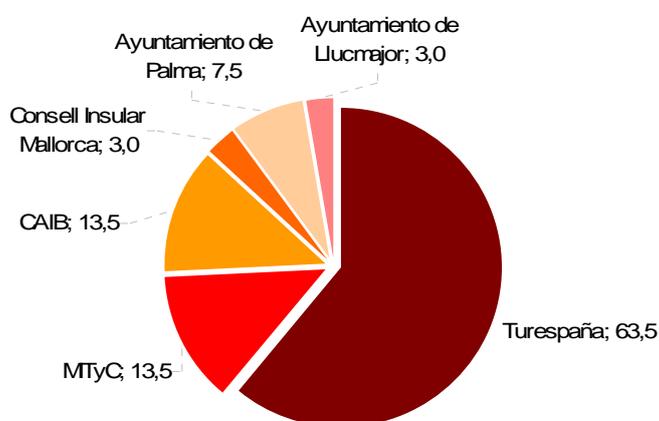
La inversión pública necesaria del PRI se estima en 104 M€. Esta inversión pública va destinada principalmente a proyectos de infraestructuras urbanas (43%) y viarias (19%) donde no suele haber participación privada. De hecho, los únicos proyectos con inversión privada dentro estos dos capítulos serían la implantación de la red calor-frío desde la planta de biocombustible - con un coste de 11 M€ - y la recogida de residuos en puntos verdes. Los proyectos de mejora de la movilidad serían también mayoritariamente públicos, a excepción de la implantación de red eléctrica para vehículos y el centro intercambiador de mercancías.

Imagen 2. Distribución de la inversión pública prevista por tipo de proyecto (%)



A nivel de financiación pública, el importante esfuerzo inversor requiere la participación de diferentes administraciones. Se prevé que la mayor parte de la inversión pública (un 61%, es decir 63,5 M€) se cubra con fondos del Ministerio de Turismo. A tal efecto, se establece entre el Consorci de Platja Palma y Turespaña un convenio donde este último se compromete a aportar 9 M€ anuales entre el 2013 y el 2019. El resto de la inversión pública iría a cargo del MITyC (13,5 M€), la CAIB (13,5 M€), el Consell Insular de Mallorca (3 M€), el Ayuntamiento de Palma (7,5 M€) y el Ayuntamiento de Lluçmajor (3 M€), que entre el 2013 y el 2020 transferirían fondos, de forma anual, al Consorci de Platja Palma para garantizar la ejecución de las inversiones.

Imagen 3. Distribución de la inversión pública por administraciones (M€)



Hay que destacar que, el Consorci, a parte de estas transferencias, tendría otros ingresos en concepto de cesiones de aprovechamiento. Dichas cesiones de aprovechamiento se valoran en un total de **4,36 M€**. El grueso de esta cifra provendría de las cesiones de aprovechamiento en suelo urbanizable.

Cuadro 4. Estimación de los ingresos del Consorci en concepto de cesiones de aprovechamiento

	M€
INGRESOS: CESIONES DE APROVECHAMIENTO	4,36
Suelo urbano	0,30
UA-16- Acceso P.Maravillas	0,30
Suelo urbanizable	4,06
SUP-1 - Son Garcies	0,38
SUP-2 - Torre Redona	0,68
SUP-3 - Ses Fontanelles	-
SUP-4 - Vista Alegre	1,38
SUD-5 - San Cristofol	0,58
SUD-6 - San Bartomeu	0,32
SUD-7 - Parque del torrent de Son Verí	0,72

Por lo que se refiere a las reservas de suelo destinado a equipamientos públicos, estos no tienen todavía hoy una asignación funcional definida y, por lo tanto, no se puede estimar el impacto que puedan tener en las finanzas del Consorci, ya sea en términos de capital (por su coste de inversión), como en términos corrientes por sus costes de mantenimiento.

Las actuaciones del PRI en suelo urbano buscan invertir el actual proceso de degradación económico y social del entorno mediante una apuesta clara por un tejido urbano más funcional, que genere un entorno turístico más competitivo y de mayor calidad y que mejore la calidad de vida de las personas. Esta estrategia va a suponer siempre un mayor rendimiento fiscal del entorno urbano que se confrontará con los mismos gastos corrientes de mantenimiento de la ciudad que ya hoy soportan los Ayuntamientos de Palma y de Lluçmajor.

Por consiguiente, el PRI mejorará la sostenibilidad, en términos corrientes, de las dos administraciones locales implicadas lo que supone un saneamiento de las respectivas haciendas locales. Es importante esta estrategia puesto que, ya hoy y más en el futuro, la capacidad de servicio de las haciendas locales dependerá más de sus ingresos corrientes que de sus ingresos de capital.

6. La capacidad del sector privado para asumir el esfuerzo inversor del PRI

En los apartados anteriores se ha evaluado el esfuerzo inversor que el PRI asigna al sector privado (469,41 M. €). Y también se ha formulado que las inversiones a cargo del sector privado tienen un retorno monetario. En las páginas que siguen, se evalúa la viabilidad de los principales sectores de planeamiento que incorpora el PRI para de esta manera garantizar que los retos inversores del PRI son compatibles con las condiciones de mercado bajo las que se deben desarrollar las distintas propuestas de transformación urbana.

7. Propuesta metodológica para evaluar el valor de repercusión del suelo

La capacidad del sector privado para asumir el esfuerzo inversor del PRI se evalúa en función de que la relación entre inversión y retorno sean compatibles con el mercado (costes e ingresos), con márgenes suficientes para el promotor y con valores residuales de suelo de signo positivo.

Este análisis de equilibrio se formula aplicando la metodología de cálculo del valor residual del suelo.

Estimación de los valores de repercusión del suelo urbanizado según usos

La evaluación económica de la repercusión del suelo se formula conforme a lo establecido en el art. 42 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo:

Artículo 42. Fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático.

El valor residual por el procedimiento estático del objeto de valoración se calculará aplicando la siguiente fórmula:

$$F = VM \times (1-b) - \sum C_i$$

En donde:

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado

b = margen o beneficio del promotor en tanto por uno

C_i = Cada uno de los pagos considerados necesarios

Cuadro 5. Estimación del valor de repercusión del suelo urbanizado por m2 de techo

	precio de venta (VM)	coste de construcción (C)	margen de beneficio del promotor (b) <i>Tanto por uno</i>	valor de repercusión del suelo urbanizado (F)
	€/m ² techo	€/m ² techo		€/m ² techo
vivienda PB+2	1.986	1219	18	410
chalets	1.820	1148	18	344
oficinas	1.371	900	21	183
comercial	1.371	800	24	242
aparcamiento	733	450	20	137
hotel	2.200	1462	22	254

Los valores de los distintos componentes de la fórmula aplicada para el cálculo de los valores de repercusión del suelo según usos responden a las fuentes siguientes:

Valor de VM

Los precios de venta de la vivienda (pisos) proceden de la estadística de precios de venta de la vivienda del Ministerio de Fomento correspondiente al tercer trimestre de 2012. Dado que los resultados van referidos a viviendas con antigüedad superior a 2 años, se estima que la vivienda nueva se posiciona un 20% por encima de la de segunda mano.

Los precios de venta de chalets se mantienen un 8% por debajo del precio de la vivienda en edificio plurifamiliar.

El precio de venta de las oficinas y locales comerciales se obtiene a partir del alquiler mensual (8 €/m²) capitalizado mediante el yield del 7%.

El precio de venta del techo destinado a aparcamiento se obtiene como resultado de dividir el precio de venta de una plaza (22.000 €) por 30 m² de superficie (con elementos comunes incluidos).

El precio de venta del hotel se corresponde con un establecimiento de categoría media (3 estrellas) vinculado a turismo charter de costa.

Valor de b

La Orden Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo determina los valores del parámetro b, es decir, los márgenes del promotor (sin financiación ni impuesto sobre la renta de sociedades), para diferentes productos inmobiliarios.

Cuadro 6. Márgenes del promotor según tipo de inmueble (ECO/ 805/2003)

Edificios de usos residencia	
Vivienda primera residencia	18
Viviendas segunda residencia	24
Edificios de oficinas	21
Edificios comerciales	24
Edificios industriales	27
Plazas de aparcamiento	20
Hoteles	22
Residencias de estudiantes y de la 3ª edad	24
Otros	24

Valor de C

Los costes de construcción de edificio plurifamiliar y de chalet unifamiliar son los correspondientes al Boletín Económico de la Construcción (BEC) del tercer trimestre de 2012.

Los costes de construcción de edificio de oficinas son los correspondientes al Boletín Económico de la Construcción (BEC) del tercer trimestre de 2012 con una baja del 10% debido a que el mercado está innovando en materiales y procesos constructivos que no recoge el BEC.

Los costes de construcción de techo comercial pueden referirse a plantas bajas de edificios como también a edificios de uso comercial exclusivo. Se propone un valor medio de 800 €/m² que posibilite un reparto equilibrado de tipologías.

Los costes de techo destinado a aparcamiento se estiman del orden del 50% del coste del vuelo fijado según el BEC.

El coste de edificación de edificio hotelero de 3 estrellas se estima un 20% superior al coste de edificio plurifamiliar.

Viviendas de Protección Oficial

Por lo que respecta al uso residencial para viviendas de protección oficial, el valor de repercusión del suelo equivale al 20% del módulo oficial de precios máximos de venta para viviendas protegidas ponderado por el coeficiente territorial de la zona A, en la que se incluyen los municipios de Palma y Lluçmajor. Es decir:

Precio básico a nivel nacional: 758 €/m² útil

Coeficiente de ámbito territorial para zona A: 1,6

Multiplicando: $758 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 1,6 = 1.212,8 \text{ €/m}^2 \text{ útil}$

Es necesario convertir este valor expresado en €/m² de techo útil a €/m² de techo construido para que se pueda equiparar al resto de valores de repercusión. Suponiendo un factor de conversión de €/techo útil a €/techo construido de 0,8²:

$1212,8 \text{ €/m}^2 \text{ útil} \times 0,8 = 970,24 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$

Así, según la hipótesis de que el valor del suelo equivale a un 20% del precio de venta, se obtiene el valor de repercusión de $194 \text{ €/m}^2 \text{ construido}$.

8. Esfuerzo inversor del sector privado y valor de repercusión del suelo

Estimación del valor de repercusión del suelo en ámbitos de suelo urbano

De acuerdo con la metodología expuesta anteriormente, se han concretado los valores de repercusión del suelo urbanizado en función de los diferentes usos previstos en el PRI. Ahora se procede a evaluar el valor medio de repercusión del suelo sin urbanizar en cada uno de los ámbitos de actuación (PERI) en suelo urbano.

Para ello se tomará la composición de la edificabilidad de cada PERI según usos admitidos para obtener el valor de repercusión del suelo urbanizado. Y puesto que de cada PERI se han evaluado los costes de urbanización correspondientes, se podrá restar del valor de repercusión del suelo urbanizado, los costes de urbanización para obtener el valor de repercusión del suelo sin urbanizar.

En las operaciones en suelo urbano (PERI), no procede aplicar cesión de aprovechamiento urbanístico a la administración actuante, por lo que el anterior valor de repercusión del suelo sin urbanizar determina la viabilidad económica del ámbito.

Excepción a lo anterior es la UA 16 Acceso P. Maravillas que sí tiene cesión gratuita del 15% del aprovechamiento urbanístico a la administración actuante. En este caso, el conjunto de propietarios del ámbito soportan el 100% de las cargas de urbanización frente al 85% del aprovechamiento urbanístico.

² Se supone que el techo útil es un 80% del techo construido.

Cuadro 7. Estimación de los valores de repercusión del suelo en ámbito urbano

	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m ² techo	Valor aprovechamiento de cesión al Consorci €/m ² techo	Valor de repercusión de suelo urbanizado de privados €/m ² techo	Repercusión del coste urbanización €/m ² techo	Valor de repercusión del suelo sin urbanizar €/m ² techo
PERI					
PERI 1 - G. Cicerol	137		137		137
PERI 2 - Berga	254		254		254
PERI 3 - M.A.Salvà	213		213	32,6	180
PERI 4 - Trencadors	241		241	35,0	207
PERI 5- Sant Bartomeu					
Unidades de Actuación					
UA16 Acceso P Maravillas	133	19,91	113	53,5	59

Se observará que todos los ámbitos de transformación en suelo urbano ofrecen un valor de repercusión del suelo sin urbanizar de signo positivo lo cual permite constatar la viabilidad económica de dichos ámbitos.

Como refuerzo adicional a la viabilidad económica debe recordarse en relación con los PERI de Berga, M.A.Salvà, Trencadors y S.Bartomeu, que constituyen ámbitos de esponjamiento y renovación urbana, que les es de aplicación el artículo 112 de las NNUU del PRI que permite que en situaciones de esponjamiento/renovación urbana que comporten el traslado de una edificación, los propietarios puedan beneficiarse de un aumento de edificabilidad (coeficiente de 1,5) en el emplazamiento alternativo en suelo urbanizable.

Los anteriores resultados muestran también que, pasada la burbuja inmobiliaria, los precios de venta del inmobiliario tienden a fijarse, no en función de la espiral especulativa, sino en función del rendimiento de la actividad económica que le da sustento. Por esta razón, las diferencias de los valores de repercusión del suelo no son tan dispares como podía suceder en tiempos de la burbuja inmobiliaria y, desde luego, los valores vuelven a la senda de períodos anteriores a la burbuja.

Estimación del valor de repercusión del suelo en ámbitos de suelo urbanizable

La viabilidad económica de los ámbitos de transformación en suelo urbanizable se ajusta a la misma metodología que se ha descrito en páginas anteriores.

En todo caso, señalar el hecho diferencial del suelo urbanizable sobre el que recae la obligación legal de ceder gratuitamente el 15% del aprovechamiento urbanístico de cada ámbito a la administración actuante (Consorti Platja Palma).

Así pues, para el cálculo del valor de repercusión del suelo de cada SUP, se tomará la composición del 85% de la edificabilidad del SUP según usos admitidos para obtener el valor de repercusión del suelo urbanizado. Y puesto que de cada SUP se han evaluado los costes de urbanización correspondientes, se podrá restar del valor de repercusión del suelo urbanizado, los costes de urbanización para obtener el valor de repercusión del suelo sin urbanizar.

A retener el hecho de que los sistemas generales no constituyen carga urbanística a cargo los titulares de suelo de cada SUP.

Cuadro 8. Estimación de los valores de repercusión del suelo en ámbitos de suelo urbanizable

	Valor de repercusión del suelo urbanizado	Valor aprovechamiento de cesión al Consorci	Valor de repercusión de suelo urbanizado de privados	Repercusión del coste urbanización	Valor de repercusión del suelo sin urbanizar
	€/m ² techo	€/m ² techo	€/m ² techo	€/m ² techo	€/m ² techo
SUP-1 - Son Garcies	213	32	181	66	115
SUP-2 - Torre Redona	213	32	181	44	137
SUP-3 - Ses Fontanelles		-	-	-	-
SUP-4 - Vista Alegre	252	38	214	85	129
SUP-5 - San Cristofol	208	31	177	30	148
SUP-6 - San Bartomeu	213	32	181	30	151
SUP-7 - Parque del torrent de Son Verí	254	38	216	106	110
total	231	35	196	66	131

En el cuadro anterior se constata que el Consorci Platja Palma recibe gratuitamente el 15% del valor residual de repercusión del suelo urbanizado. A pesar de esta carga, los valores de repercusión del suelo sin urbanizar continúan siendo positivos lo que prueba la viabilidad económica de todos los sectores SUP y la compatibilidad entre el esfuerzo inversor que el PRI asigna al sector privado y los resultados que el sector privado puede obtener en dichas operaciones.

Entre los distintos SUP, los valores de repercusión son mucho más similares entre ellos que lo observado en los sectores en suelo urbano. Ello se debe, por una parte, a que los escandallos de costes de transformación de los SUP son más similares entre ellos que los escandallos de las distintas operaciones de esponjamiento y renovación urbana. Y por la otra, a que la mayor parte de SUP tiene un mix de usos que lima las diferencias puntuales.

En cualquier caso, queda patente la capacidad del sector privado para asumir el esfuerzo inversor del PRI ya que los distintos sectores de planeamiento muestran una relación entre inversión y retorno compatible con el mercado (costes e ingresos), con margen suficiente para el promotor y con valores residuales de suelo de signo positivo.