

## INDICE

- INTRODUCCIÓN
- SITUACIÓN GEOGRÁFICA
- JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO LEGAL
- DATOS URBANÍSTICOS DE LA AMPLIACIÓN
- ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA AMPLIACIÓN INICIAL PROPUESTA
  - 1.- Los ingresos
  - 2.- Los costes
  - 4.- Viabilidad
- PRIMER PUNTO: VIABILIDAD DE LA AMPLIACIÓN INICIAL CUMPLIENDO CON EL ARTÍCULO 52.1 DE LA LFOTU 35/2002
- SEGUNDO PUNTO: DETERMINAR LA CAPACIDAD RESIDENCIAL QUE HACE VIABLE LA AMPLIACIÓN Y QUE A LA VEZ CUMPLAMOS LOS PORCENTAJES DEL ART. 52.1
- TERCER PUNTO: JUSTIFICACIÓN DE LA NO CONVENIENCIA DE APLICAR EL ART. 52.1 Y SÍ APLICAR EL ART. 52.2.
- CONCLUSIONES
- ANEXOS

## **INTRODUCCIÓN**

La construcción de vivienda protegida es una de las mayores demandas sociales en la actualidad. El porcentaje de vivienda protegida sobre el total ha pasado de estar en torno al 40 % a situarse en un 14%.

El Gobierno Foral de Navarra ha decidido intervenir y en la nueva LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 35/2002 de 20 de diciembre, en su artículo 52, indica que de las nuevas ampliaciones residenciales el 50% será de algún tipo de protección.

Esta obligación ha creado mucha controversia sobre su viabilidad o no y sobre su repercusión sobre el precio del suelo para vivienda libre.

La presente tesina consiste en analizar la viabilidad económica de la ampliación de suelo urbano conforme a la LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 35/2002 en un municipio de menos de 3000 habitantes pero con gran actividad urbanística, centrándonos en el artículo 52 de dicha Ley en el que, como he citado, se garantiza un porcentaje ambicioso de vivienda protegida.

En este análisis surgen conceptos que hay que determinar, como el de viabilidad, que según cómo se interpreten o qué agente social lo interprete, tendrá una lectura u otra.

Una parte importante de esta tesina ha sido el diseñar una hoja de cálculo que permita al planificador probar con distintos escenarios, distintas capacidades residenciales y distintos porcentajes de vivienda protegida y que pueda saber si son viables o no.

También es importante que dicha hoja se pueda utilizar para otros municipios.

El análisis en el que concreto se refiere a un municipio pequeño, que por su tamaño, puede justificar un porcentaje de vivienda protegida inferior al indicado en Ley, o mejor dicho como indica el punto 2º del artículo 52.

En primer lugar realizo el análisis según la capacidad residencial que el planificador ha ideado en un primer momento.

En segundo lugar hallo la capacidad residencial mínima necesaria para que sea viable aplicar los porcentajes que indica la Ley.

Por último dejo indicadas las fórmulas para que el planificador, según su criterio de capacidad residencial, pueda justificar uno u otro porcentaje de vivienda protegida.

## **SITUACIÓN GEOGRÁFICA**

El estudio de la presente tesina se sitúa en Garinoain (Navarra).

Es un municipio de 427 habitantes censados en 2002, que en 7 años ha experimentado un crecimiento de un 43% en su censo. Las buenas comunicaciones, existencia de servicios básicos (comercio, guardería, escuela, polideportivo,..), tranquilidad y la subida espectacular de la demanda de vivienda, han contribuido a que personas de Pamplona y su área de influencia opten por fijar su residencia habitual en este municipio.

Está situado en la zona media de Navarra, a 25 Km. Al sur de Pamplona, a un lado tiene la carretera N-121, y al otro lado la autopista A15 que comunican Navarra con Madrid, Barcelona y Zaragoza. Tiene buenas comunicaciones.

## **JUSTIFICACIÓN DEL CAMBIO LEGAL**

Desde 1994 Navarra aplicando una ley urbanística que tiene como modelo el Texto Refundido del 92. La ley anterior era la LEY FORAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO 10/1994 y en su artículo 74 señalaba que:

*“los Planes Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar que, como mínimo, el 15% de la nueva capacidad residencial prevista se destine a la construcción de viviendas de protección oficial.*

*Quedan exentos de esta obligación, si bien podrán incluirlas entre las determinaciones de su planeamiento, los ayuntamientos cuyo planeamiento municipal prevea una capacidad demográfica total inferior a 2000 habitantes. “*

La evolución del mercado inmobiliario en el periodo de 1996 hasta 2003 ha hecho que se pase de una construcción de viviendas protegidas del 37% en 1996 a un 14% en 2003. ( según datos estadísticos de Diario de Navarra).

Los factores de:

- Cambio de moneda al euro
- Bajada importante de los tipos de interés
- Situación de salida de una crisis
- Importante crecimiento económico global mantenido
- Aumento del periodo de amortización de las hipotecas
- Tradición de los españoles de centrar su capacidad de ahorro en la compra de su vivienda
- Debacle de la inversión en Bolsa.
- Muchas familias de un solo miembro
- La inmigración
- Bolsa de demandantes acumulada del ciclo de recesión anterior

contribuyeron a un crecimiento de la demanda que superó a la oferta y se produce una subida de precios continua. El exceso de demanda anima al promotor privado a la promoción de vivienda libre ya que no existe apenas margen de riesgo en ventas con respecto a la vivienda protegida y el margen de beneficio es superior.

Asimismo los costes de edificación experimentan una subida y en cambio el precio máximo de venta de la vivienda protegida se queda prácticamente estancado. Esto produce que la promoción de vivienda protegida sea inviable económicamente.

El descenso de esta oferta y la espectacular subida de precios de vivienda libre, tanto nueva como de segunda mano, produce que se cree una bolsa de demandantes que no acceden a la escasa vivienda protegida y tampoco llegan a la vivienda libre o si lo hacen es con un alto nivel de endeudamiento.

*Crítica: también habría que plantearse las descalificaciones de VPO entregadas antes del boom para venderlas como libres y obtener importantes plusvalías. Ahora se ha aumentado el plazo pero hay voces que señalan que no se debería poder descalificar para que exista un parque de vivienda usada barata y no haya enriquecimientos ilegítimos.*

Ahora, como la curva entre la capacidad de endeudamiento y el precio de las viviendas está en el límite, el Gobierno Foral decide intervenir.

*Crítica: quiere intervenir ahora, cuando por no financiar adecuadamente a lo Aytos., estos contribuyen a la subida con ventas de terreno en subastas. Además lo conseguido no se dedica en la mayoría de los casos a adquisición de patrimonio.*

Por todas estas razones y ante las nuevas elecciones de mayo de 2003, deciden intervenir en este tema y en la nueva Ley se pasa de un 15% a un 50 % obligatorio de vivienda protegida y lo redactan así:

Artículo 52 L.F.O.T.U 35/2002:

1.- Los Planes Municipales deberán incluir determinaciones para asegurar que, **como mínimo, el 50% de la nueva capacidad residencial** prevista para una periodo de 8 años a partir de la Aprobación Definitiva del Planeamiento, se destine a la construcción de viviendas **sujetas a algún régimen de protección pública** y de ellas, como mínimo la mitad a Viviendas de Protección Oficial. La fijación de estos usos residenciales se deberá concretar en la sectorización derivada de la ordenación estructurante, y se mantendrá con carácter de mínima en posteriores modificaciones del planeamiento municipal. El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del suelo o los instrumentos de gestión urbanística fijarán en cada caso las parcelas concretas que se adscriben a tales usos residenciales.

2.- Aquellos **Ayuntamientos de menos de 3.000 habitantes** que justifiquen adecuadamente la no conveniencia de materializar dichas previsiones, siempre y cuando no exista determinación vinculante de un instrumento de planificación territorial que lo establezca, **podrán obtener autorización** del Consejero de Medio Ambiente. Ordenación del Territorio y Vivienda **para reducir o eliminar dicha obligación.**

También han modificado la normativa de vivienda protegida y han incrementado su precio máximo de venta en un 12%, entre otras medidas que ayuden a corregir el desfase que se ha producido en este último ciclo inmobiliario.

*Crítica: porcentaje insuficiente y que como no se siga corrigiendo anualmente eficientemente, enseguida se estará no en las mismas sino peor porque encima la ley obliga a construir VPO.*

Al ser Garinoain un municipio de menos de 3.000 habitantes le sería de aplicación el punto 2 del artículo 52, con lo cual no es estrictamente obligatorio ceñirse al porcentaje del 50%.

Voy a estudiar, en primer lugar si es económicamente viable la ampliación propuesta por el planificador con ese porcentaje.

## **DATOS URBANÍSTICOS DE LA AMPLIACIÓN**

El planeamiento vigente en la actualidad en Garinoain son las Normas Subsidiarias aprobadas en 1993. En ellas el suelo se clasifica sólo en urbano o rústico. Con la nueva Ley 35/2002 la denominación en Garinoain pasa a ser suelo urbano o no urbanizable. No contempla la clasificación de suelo urbanizable así que al suelo recién clasificado como urbano pero al que no se ha aplicado los porcentajes de cesión ni se ha urbanizado, me voy a permitir denominarlo para esta tesina como suelo urbano pendiente de cesiones y urbanizar.

La edificabilidad que marcan las NN.SS. para suelo urbano no consolidado es muy alta, 3m<sup>2</sup>techo/1m<sup>2</sup> suelo, con una ocupación máxima en planta de un 80% del solar. Voy a suponer que la modificación de NN.SS. no va a afectar mas que a la clasificación del suelo, dejando igual las demás determinaciones. Esta edificabilidad es muy alta para un desarrollo residencial de vivienda unifamiliar (que es nuestro caso) y no se llega a consumir toda. Este detalle lo señalo porque lo tengo que tener en cuenta cuando esté analizando el valor del suelo par a vivienda libre. Un solar no puedo valorarlo sólo por la edificabilidad que tiene según las NN.SS. ya que no se puede consumir toda.

Con el crecimiento experimentado por la localidad, el suelo urbano pendiente de urbanizar casi se ha terminado y el Ayuntamiento pretende designar una nueva zona para cubrir la demanda.

En el anexo nº 1 se localiza geográficamente el ámbito de actuación dentro del municipio. En la carátula se ve que el promotor es el Ayuntamiento y también los arquitectos planificadores.

En el anexo nº 2 se presenta la tabla con los datos catastrales de todas las fincas del ámbito de ampliación. Esta tabla la he obtenido a partir de las cédulas parcelarias de todas las fincas que forman el ámbito. Vemos que la propiedad está atomizada (característica de esta zona) salvo la propiedad del Ayuntamiento que representa el 36,45% del total. También vemos que está incluido una parcela con tanques para

almacenar gasoil enterrados. El objeto de esta tesina no es entrar a valorar qué hacer con ellos así que voy a suponer que la parcela con los tanques de gasoil se permite su uso pero consume aprovechamiento. De no ser así habría que tener en cuenta el coste de la actuación sobre ellos como un coste más de urbanización.

El anexo nº 3 presenta los diferentes parámetros urbanísticos que son de aplicación en este estudio. Los Datos Urbanísticos los he extraído de las NN.SS. del municipio. Los estándares de cesión son los que indica la nueva Ley 35/2002 como mínimos. Las superficies son las obtenidas tras la medición del plano de ampliación del Ayuntamiento. Los productos inmobiliarios es algo que el planificador lo decidirá más adelante. Para mi estudio he supuesto que de vivienda libre el 50% es para adosados y el 50% para aislados.

El anexo nº 4 analizo si las reservas de suelo para espacios dotacionales y de servicios que nos indica el plano de ampliación, cumple con los estándares que fija la nueva Ley. La cantidad global de suelo destinado a este fin es suficiente e incluso supera los mínimos, pero se tendría que reordenar porque la reserva para sistema general y equipamientos comunitarias son deficitarias.

Si se amplía la capacidad residencial inicialmente prevista por el planificador habrá que volver a comprobar este hecho y ajustarla si es necesario. En los anexos 13 y 16 se ajusta el estándar para otras opciones de capacidad residencial. La hoja de cálculo, si modificamos la capacidad residencial, nos indica las superficies mínimas de espacios dotacionales y nos las compara con las inicialmente previstas por el planificador. Esto es así porque la modificación de capacidad residencial incide en este aspecto y hay que tenerlo en cuenta para las cesiones y los costes que pueden generar el urbanizar esas cesiones.

## ANÁLISIS ECONÓMICO DE LA AMPLIACIÓN INICIAL PROPUESTA

Vamos a entrar en el análisis que nos ocupa.

El planificador ha propuesto una capacidad residencial de 56 viviendas.

Para calcular la viabilidad tenemos que comparar los ingresos que produce el cambio con los gastos de ese cambio y con la expectativa de beneficio del propietario inicial.

### 1.-LOS INGRESOS:

La zona es muy homogénea en cuanto al terreno, situación y ninguna finca tiene costes extraordinarios de urbanización. Tras examinar la demanda de este producto considero que no hay motivos que justifiquen coeficientes de homogeneización. Aunque estos detalles no afecten a mi estudio los dejo señalados.

El artículo 52.1 indica que la mitad, al menos, de la capacidad residencial será de algún tipo de protección, o sea 28, y de éstas, al menos la mitad, o sea 14, serán viviendas de protección oficial. Así la opción más fácil de cumplir, en términos de viabilidad económica, será el que 28 viviendas sean libres, 14 sean viviendas de precio tasado y 14 sean viviendas de protección oficial de régimen general. Si al analizar esta situación vemos que no es viable, querrá decir que no podemos cumplir con este artículo, ya que es la más favorable.

Estoy haciendo un estudio de viabilidad de gestión urbanística, por lo cual el ingreso lo voy a referir al valor de mercado del suelo. Voy a dejar de lado la discusión sobre la rentabilidad o no en la construcción y venta de viviendas de protección oficial, voy a suponer que la Administración pone los precios de venta acordes para que dicha construcción sea rentable.

Nos encontramos con tres tipos de suelo con valores distintos: suelo para VPO, suelo para VPT y suelo para vivienda libre.

1.1.- El suelo para VPO tiene un precio máximo oficial que es un porcentaje del precio de venta de la vivienda. Este porcentaje es el 17,5% del precio de venta. Este es el valor máximo de repercusión del solar sobre la vivienda. Como indico, el valor así obtenido es valor de solar, o sea, suelo neto ya urbanizado con todos los requisitos para poder edificar. Sobre este valor tendré que hacer cálculos para hallar su valor equivalente en suelo bruto sin urbanizar.

1.2.- El suelo para VPT se comporta como el de VPO. La diferencia es que el porcentaje para saber el valor máximo de repercusión del solar sobre la vivienda es de un 20% en vez del 17,5% de VPO. Por lo demás el procedimiento para hallar el valor de este tipo de suelo será como en el de VPO.

1.3.- El suelo para vivienda libre no tiene un valor determinado como los anteriores así que su valor lo voy a obtener de un estudio del mercado. Como hay actividad inmobiliaria no he tenido problemas en encontrar testigos fiables de valor de vivienda unifamiliar nueva. A estos testigos les he aplicado la fórmula de valoración catastral y con ella obtenemos el valor del suelo como valor residual. El valor obtenido es el de solar.

#### 1.1.- SUELO PARA VPO

En el anexo nº 5 se presentan los cálculos para obtener este valor.

Las viviendas de Protección Oficial tienen un precio máximo oficial de venta que fija el gobierno de la comunidad. El precio se fija por un módulo que luego se expresa en m<sup>2</sup> útiles y separa los de vivienda de los de locales. Estos precios se aplicarán al tamaño de la vivienda. En nuestro caso he tomado el supuesto más favorable de la mayor vivienda posible .

Sobre este precio máximo el Decreto Foral indica que la repercusión del valor del suelo no excederá del 17,5% de dicho precio máximo, con lo cual el valor de este tipo de suelo ya lo tenemos claramente señalado.

## 1.2.-SUELO PARA VIVIENDA DE PRECIO TASADO

En el anexo nº 5 se presentan los cálculos para obtener este valor.

En este tipo de viviendas el precio está regulado como en las VPO, la diferencia es que se admite un tamaño mayor de vivienda y el valor del módulo es más alto.

La repercusión del solar también se regula como en VPO y lo que cambia es el porcentaje, que en este caso es del 20%.

## 1.3.- SUELO PARA VIVIENDA LIBRE

El objetivo es obtener el valor actual de mercado del suelo en esta localidad y para este tipo de suelo. Parto del valor en venta de vivienda nueva y debo llegar hasta el valor de suelo bruto sin urbanizar.

Metodología aplicada:

He recopilado una serie de 8 testigos (de viviendas construidas en el suelo de la anterior ampliación, que fue en 1.995), de los cuales uno es del año 2001, tres del 2002 y cuatro del 2003. Del 2002, dos son de viviendas aisladas y uno de adosadas y en el 2003, tres son de adosadas y 1 de aisladas. Ninguno es autopromoción.

De los testigos conozco a ciencia cierta los metros cuadrados construidos y el precio en el que se han vendido. El año que señalo en cada testigo se refiere al año de venta, para eliminar la variable de incremento anual de precios.

La calidad de construcción es similar en todas ellas. Es una calidad media-alta y una distribución interior bastante semejante.

A partir de aquí voy a utilizar la fórmula de valoración catastral. Anexo 6. La incógnita va a ser el valor del suelo (Vs). El coste de contrata es mayor en vivienda aislada y sufre un incremento anual de un 3%. Con estos datos calculo Vs por vivienda. En la siguiente columna señalo el tamaño del solar para con él y con Vs obtener el valor unitario del suelo con categoría de solar.

Con este dato ya podemos hacer un primer análisis y obtener las primeras conclusiones. El valor en venta de la vivienda no guarda una relación proporcional con el tamaño del solar. Podemos ver que el precio de venta no es muy sensible a la variación del tamaño del solar.



Además, el valor unitario de suelo para vivienda aislada es mayor que para vivienda adosada. Para llegar a esta conclusión no tengo mas que dos testigos, una comparación en el 2002 y otra en el 2003, pero me dan unos datos parecidos. En el 2002 el valor unitario de solar para adosados es un 6,2% inferior al de aislados y en el 2003 ese mismo porcentaje es del 6,4%.

De este análisis de mercado interesa obtener el valor medio de solar de vivienda libre para aplicarlo al cálculo de los ingresos de la ampliación. Este valor es extrapolable a la ampliación en estudio si los tamaños de los solares de ésta son parecidos a la de aquella. Y digo parecidos porque, como indico en un párrafo anterior, el precio de mercado no es muy sensible al tamaño del solar. El tamaño de solares del estudio de mercado está entre 160 y 340 m<sup>2</sup>.

No utilizo el valor unitario del suelo porque en esta fase de planificación trabajamos sobre diferentes capacidades residenciales y no conozco la superficie dedicada a suelo libre. Tampoco utilizo el valor de repercusión porque en estas viviendas unifamiliares no se llega a consumir todo el aprovechamiento. El valor medio de solar obtenido desde el valor de mercado de la vivienda es un valor que ya tiene en cuenta que no se consume todo el aprovechamiento y que no es muy sensible el valor al tamaño del solar por eso es el valor que voy a utilizar y lo multiplicaré por el número de viviendas libres de la ampliación, para obtener los ingresos de la ampliación por el concepto de vivienda libre.

El anexo nº 6 refleja estos cálculos y señala en color amarillo el dato conclusión que voy a utilizar, como valor medio de solar de vivienda libre, para la determinación de los ingresos.

## 2.- COSTES DE URBANIZACIÓN

Una vez estimados los ingresos, debo estimar los costes de urbanización. Hallo los costes de urbanización de la anterior ampliación para calcular el valor de suelo urbano pendiente de urbanizar de la anterior ampliación. Y hallo ese valor porque la expectativa de beneficio de los propietarios de la nueva ampliación tendrá como referencia el beneficio de la ampliación anterior. También voy a estimar los costes de urbanización correspondientes a la nueva ampliación para el cálculo de viabilidad de la misma.

### 2.1.- COSTES DE URBANIZACIÓN DE AMPLIACIÓN ANTERIOR

En el anexo 6 he calculado el valor unitario de solar, es el valor en verde. Ahora debo pasar de valor de solar al de suelo bruto urbano pendiente de urbanizar. Para ello necesito saber el porcentaje entre suelo neto y suelo bruto, la cantidad de viales, de zona verde, indemnizaciones (si hubiera), gastos financieros y beneficio del promotor. Lo obtengo desde el Ayuntamiento

Indemnizaciones no hay, gastos financieros pondré un 4,5% y beneficio del urbanizador el habitual del sector, un 12%. El coste de contrata y el porcentaje entre suelo neto y suelo bruto lo obtengo desde las cuentas que figuran en el Ayuntamiento de la localidad. El coste de contrata lo actualizo al 4%. Estos cálculos aparecen en el anexo 7 y de ellos obtengo el valor del suelo urbano pendiente de cesiones y de urbanizar ( lo llamo así porque en las NN.SS. no aparece la clasificación mas que de suelo urbano y rústico). Dicho valor en nuestro estudio es de 103,40 euros/m<sup>2</sup> de suelo.

## 2.2.- EXPECTATIVA DE BENEFICIO

Este valor de 103,40 euros/m<sup>2</sup> de suelo es, además, la expectativa de beneficio que tienen los propietarios del terreno de la nueva ampliación, ¿pero es el valor que se debe tener en cuenta para considerar viable la ampliación? ¿Es un valor que debe condicionar al planificador?

Yo considero que no. La viabilidad hay que analizarla desde el punto de vista de la diferencia de valor antes y después de la modificación de la clasificación del suelo. O sea, la diferencia entre el valor del suelo no urbanizable y el del suelo urbano pendiente de urbanizar (SUPU), en nuestro caso. Si dicha diferencia es favorable al SUPU yo considero que ya es viable la ampliación, porque por el cambio administrativo el suelo no pierde valor sino que lo gana. La ampliación no tiene obligación de garantizar a los propietarios unas determinadas plusvalías, aunque otros las hayan tenido.

De todas formas esa expectativa de beneficio yo la tengo en cuenta en mi análisis porque, en la práctica, es un valor que considero tiene muy en cuenta el político que al final decide. En el anexo 8 aplico el valor de suelo urbano pendiente de urbanizar y de cesiones a la superficie de la nueva ampliación. El dato obtenido es 5.928.012,47 euros que sería el total de ingresos de la nueva ampliación que tiene como expectativa de beneficio el propietario del suelo.

## 2.3.- COSTES DE URBANIZACIÓN DE LA NUEVA AMPLIACIÓN

En el anexo 9 se hace un cálculo de los costes de urbanización de la nueva ampliación, separando los viales, las zonas verdes y los aparcamientos en vía pública. El valor unitario lo obtengo de la consulta a empresas urbanizadoras. A este valor le añado otros costes como honorarios, gastos financieros y gastos generales y beneficio del urbanizador. No he contemplado gastos de planeamiento porque en este caso que estamos estudiando corren por cuenta del Ayuntamiento.

Después se halla el total multiplicando cada unitario por la superficie según la propuesta del planificador. El coste total de urbanización asciende a 1.830.037,69 euros o lo que es lo mismo 31,92 euros por metro cuadrado de superficie del ámbito.

### 3.- VIABILIDAD DE LA AMPLIACIÓN

Una vez calculados los ingresos y los costes hay que operar con ellos para darle al planificador la información económica.

Para hallar la viabilidad de la ampliación voy a comparar sus beneficios con dos valores: uno el valor actualizado del suelo urbano pendiente de urbanizar y cesiones de la anterior ampliación y otro el valor de mercado del ámbito en estudio, pero antes de la ampliación, como suelo no urbanizable. Esto lo hago por las razones explicadas en Expectativa de Beneficio.

#### **PRIMER PUNTO: DETERMINAR LA VIABILIDAD DE LA AMPLIACIÓN PARA LA CAPACIDAD RESIDENCIAL PLANTEADA INICIALMENTE POR EL PLANIFICADOR Y CUMPLIENDO CON EL ARTÍCULO 52.1 DE LA LFOTU**

En el anexo 10 vemos la viabilidad de la ampliación para 56 viviendas y cumpliendo el art. 52.1 de la LFOTU.

El suelo neto para edificar es de 24.779 m<sup>2</sup>, el 43,22% de la superficie total del ámbito. Construir 56 viviendas equivale a una densidad de 9,77 viviendas por Ha. y un solar medio de 442 m<sup>2</sup> (anexo 10)

En el desarrollo actual del municipio, las viviendas de VPO se han construido sobre solares de 156 m<sup>2</sup> y las viviendas libres en solares que van desde los 400 m<sup>2</sup> hasta los 170 m<sup>2</sup>, pero con una media de 220m<sup>2</sup>. Como he indicado antes el valor de la vivienda para la demanda no es muy elástico con respecto al tamaño del solar, tiene una elasticidad inferior a uno. Los viales son de las mismas características y anchura que los que se pretende en la nueva ampliación.

Estos datos nos sirven para ver que la densidad edificatoria de la nueva ampliación es el 49,77% de la anterior y que quizá se pueda revisar.

De todas formas, los valores obtenidos en el anexo 10 nos indican que los ingresos obtenidos con esa capacidad residencial y cumpliendo los porcentajes de la nueva ley son de 358.199,25 euros y de 6,25 €/m<sup>2</sup> valor de suelo urbano antes de cesiones y urbanizar. Esta cantidad es inferior incluso al valor de mercado del suelo no urbanizable.

CONCLUSIÓN: la respuesta al primer punto que intentamos analizar es que la ampliación para esa capacidad residencial e intentando cumplir los porcentajes de vivienda protegida que marca la ley 35/2002, es inviable.

## **SEGUNDO PUNTO: DETERMINAR LA CAPACIDAD RESIDENCIAL QUE HACE VIABLE LA AMPLIACIÓN Y QUE A LA VEZ CUMPLAMOS LOS PORCENTAJES DEL ART. 52.1**

Lo primero tenemos que hablar del concepto viable. Como he señalado anteriormente opino que la ampliación es viable cuando el valor del suelo urbano antes de cesiones y urbanizar, es mayor que el valor de ese mismo suelo con la calificación de no urbanizable. Lo entiendo así porque en ningún lado se indica que el urbanismo deba otorgar al propietario del suelo unas determinadas plusvalías.

En la práctica lo que ocurre es que esas plusvalías son las que hacen que el propietario haga ciudad. Que se cumplan las expectativas de beneficio del propietario ayuda a que el proceso vaya rápido. Cuando hablo de propietarios también incluyo a los ayuntamientos. En el anexo 11 se puede ver como con una capacidad residencial de 61 viviendas cumplimos el art. 52.1 y la ampliación es viable, bueno prácticamente está en el umbral de rentabilidad. Pero con un valor muy cercano al no urbanizable y tan lejos de la expectativa de beneficio del propietario, la ampliación va a tener muchos problemas.

En el anexo 12 vemos que para cumplir con el art. 52.1 y las expectativas del propietario la ampliación debería tener una capacidad residencial de 199 viviendas. Para conseguir este número el tamaño medio de parcela saldría de 124,52 m<sup>2</sup> (bastante inferior a lo que hay en el municipio) y habría que aumentar el suelo para dotaciones y cumplir con los estándares mínimos. Es prácticamente imposible.

Como ocurre en la mayoría de las ocasiones, el equilibrio está en el centro. Con estos datos y la hoja de cálculo el planificador y el político tendrán ayuda en su decisión.

## **TERCER PUNTO: JUSTIFICACIÓN DE LA NO CONVENIENCIA DE APLICAR EL ART. 52.1 Y SÍ APLICAR EL ART. 52.2**

Teniendo como referencia el suelo cedido para dotaciones, podemos ampliar la capacidad residencial hasta 71 viviendas y todavía cumplimos con todos los estándares mínimos que fija la ley (anexo 13). En el anexo 14 vemos el análisis de viabilidad para 71 viviendas y cumpliendo con el art. 52.1. El valor del suelo aumenta un 182.62% con el cambio de clasificación. Todavía el beneficio obtenido es muy inferior a la expectativa del propietario. La densidad edificatoria es inferior a la de la ampliación anterior.

Quizá se podría, dedicando la misma superficie, pero reordenándola, ampliar la capacidad residencial hasta tener una densidad similar a la de la anterior ampliación. Lo conseguiríamos con 110 viviendas. El anexo 15 refleja estos datos. Aumenta el beneficio de la ampliación, sigue siendo viable económicamente, pero

todavía sigue lejos de la expectativa de beneficio del propietario. En el anexo 16 vemos como también se cumple con los estándares mínimos de la ley.

## CONCLUSIONES

Con este análisis llego a la conclusión de que se pueden aplicar los porcentajes de vivienda protegida del art. 52.1. Es viable económicamente, pero, ¿lo es políticamente?. La Administración Foral deberá dedicar medios económicos y sobre todo legales, porque los propietarios del suelo y los ayuntamientos no van a estar motivados para hacer ciudad al ver que no se cumplen sus expectativas de beneficio, aunque beneficio obtengan.

Pero está claro que satisfacer esas expectativas sería el continuar con esta escalada en el precio del suelo, que se supone es una de las cosas que esta Ley pretende corregir.

La inclusión del Agente Urbanizador como sistema de ejecución, aunque no sea el único, será un elemento importante para que las Administraciones puedan evitar los bloqueos de los propietarios del suelo.

El valor de mercado de las viviendas libres siempre lo va a marcar el mercado según su capacidad de pago. No es cierto que las viviendas, valgan lo que valgan, se venden. Debe haber compradores con suficiente capacidad para ello.

Según la capacidad de pago de la demanda, el promotor inmobiliario valorará el suelo. El valor del suelo depende del precio que ponga la demanda final. El valor de la vivienda libre no se incrementa en función de sus costes. Por todo esto no se puede pensar en repercutir más costes de urbanización a la vivienda libre y encarecerla cuanto se quiera porque no se venderían.

Aunque también es cierto que como es un mercado bastante rígido se producen imperfecciones que el mercado por sí solo tarda en corregir y lo hace de una manera traumática. Por ello la intervención de la Administración debe ir encaminada a ayudar a que esas correcciones no sean tan traumáticas. La obligación de construir más vivienda protegida debe quitar presión a la vivienda libre y hacer que no siga subiendo. Por eso en un municipio como el que estamos estudiando, con un 110% de incremento en el precio de la vivienda en 8 años, se debería hacer un esfuerzo para conseguir aplicar porcentajes de vivienda protegida lo más cercanos al artículo 52.1 y no sería justificable, amparándose en el artículo 52.2, hacer todo vivienda libre.

El promotor debe sacar sus números partiendo desde la demanda y llegar al valor del suelo de un modo residual. Así si en el proceso de producción de suelo se aumentan los costes o se disminuyen los ingresos, como es el tener porcentajes de vivienda protegida, donde incidirá es en el valor del suelo recién clasificado como urbano (o urbanizable, en otros casos distintos al que nos ocupa). Con este cambio normativo es el propietario inicial del suelo el que va a ver reducidas sus plusvalías.