



Informe

Valoració de la plusvàlua de sòl
per modificació d'aprofitament
urbanístic (ús hoteler)

Març 2015

Autor de l'informe

Carlos Pérez Lamas, arquitecte

Centre de Política de Sòl i Valoracions

L'edificació existent es troba incursa en la situació de volum disconforme amb els paràmetres del planejament urbanístic vigent i en una situació de fóra d'ordenació en estar afectat per les alineacions viàries, no es pot entendre incorporada al patrimoni del seu propietari. La zonificació actual del solar de Passeig de Gràcia admet una edificabilitat inferior a la patrimonialitzada i l'augment del sostre en aquest solar es produeix mitjançant una transferència d'edificabilitat zonal procedent d'altres dos solars.

Per raó de la Llei 8/2013 de rehabilitació, regeneració i renovació urbanes, no és procedent, per tant, considerar que l'edificabilitat existent està patrimonialitzada i considerar com a consolidats els 9.606,74 m2 de sostre de més que té la finca respecte als 4.457,26 m2 reconeguts pel planejament vigent com a zona 12.

El cert és que, en tractar-se d'un edifici amb volum disconforme, no pot ser objecte d'increments de volum i, en el cas d'enderrocar-se, com està previst en l'operació urbanística, el solar tindrà l'edificabilitat que li assigna el PGM vigent, és a dir el corresponent a la qualificació com a casc antic (clau 12). En conseqüència, l'edificabilitat pretesa, de 18.839,01 m2, no es pot assolir.

En aquest context, l'increment d'edificabilitat i canvi d'ús de l'edifici del Passeig de Gràcia, es presenta com un efecte o una conseqüència de les dues altres actuacions (transformació de terrenys edificables en dotacions, unes públiques i altres privades d'interès comunitari).

Tanmateix, l'origen i la raó de ser de tota l'operació sorgeix de l'interès de la nova propietat de la finca de passeig de Gràcia d'incrementar l'edificabilitat de la seva finca per generar i apropiar-se d'una substancial plusvàlua neta de 27 milions d'euros.

D'acord amb les dades aportades pel planejament, el benefici net que es generaria a favor del grup promotor de la iniciativa, seria de:

Aprofitament urbanístic	36.644.479,99€
Cessió 15% aprofitament urbanístic	- 5.496.672,00 €
Monetització cessió Zona Verda	-4.011.273,51€
TOTAL	27.136.535,35 €

La modificació del planejament fa una certa referència a possibles usos de l'edifici del passeig de Gràcia, però solament a efectes instrumentals, sense cap valor vinculant i amb contradiccions. Així, en l'Estudi d'Avaluació Econòmica de l'Actuació tots els càlculs econòmics i avaluacions de l'aprofitament urbanístic es fan en referència a l'ús d'habitatge. En canvi, en l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat generada a l'àmbit de passeig de Gràcia, els usos que es prenen en consideració són l'hoteler i el comercial.

En aquest sentit, El document Avaluació econòmica de l'actuació pretén donar compliment a l'article 99.1.c) del TRLUC que exigeix que les modificacions del planejament incloguin una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, tot justificant, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.

Però l'article 11 de la Llei 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L3R), estableix que l'ordenació i execució de les actuacions de transformació urbana, incloses les de dotació, requeriran la realització d'una memòria que asseguri llur viabilitat econòmica, que contingui, com a mínim, un estudi comparat dels paràmetres urbanístics existents i dels proposats, amb identificació de les determinacions urbanístiques bàsiques referides a edificabilitat, usos i tipologies edificatòries. S'estableix, a més a més, que la memòria haurà d'analitzar, en concret, les modificacions sobre increment d'edificabilitat o densitat, o introducció de nous usos, així com la possible utilització del sòl, vol i subsòl de forma diferenciada. Finalment, caldrà que la memòria faci referència a les determinacions econòmiques bàsiques relatives als valors de repercussió de cada ús urbanístic proposat.

És evident, doncs, la necessitat que l'avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació o la memòria de viabilitat econòmica, en termes de la L3R, s'elaborin amb un estricte rigor tècnic, per la qual cosa resulta exigible una molt justificada determinació dels valors de repercussió de sòl abans i després de l'actuació, basada en un estudi de mercat actualitzat al moment de l'execució de l'actuació.

Aquest estudi de mercat no figura com annex a la modificació del planejament, malgrat que s'afirmi al document d'Avaluació econòmica que s'ha realitzat.

D'altra banda, al document Avaluació Econòmica s'afirma el següent:

“D’acord amb l’anterior, totes les claus urbanístiques vigents i les proposades a la MPGM tenen com a ús predominant el residencial de manera que la valoració de l’aprofitament urbanístic vigent i futur va referit a l’ús d’habitatge”

Aquesta afirmació no s’adiu amb la realitat, atès que l’ús predominant a la zona 12 vigent no és únicament el d’habitatge, i també s’admet el d’oficines i el comercial que, de fet, són els que es desenvolupen actualment a l’edifici existent.

Igualment, en relació a la nova ordenació no resulta coherent considerar l’ús d’habitatge com a predominant a la zona 18, ja que també s’hi admet l’ús residencial i hotel·ler i l’ús comercial que, de fet, són els que sembla que l’actuació pretén implantar.

Per tant, un estudi exhaustiu dels valors de repercussió de sòl abans i després de l’actuació requeriria ampliar el ventall a altres usos i no centrar-se únicament en el d’habitatge.

La importància que aquest estudi tingui el necessari rigor tècnic no cal subratllar-la, atès que, com les mateixes redactores reconeixen, no solament serveix per quantificar la rendibilitat de l’operació, sinó també per determinar els imports a abonar a l’Administració en compliment dels deures de cessió del percentatge corresponent de l’increment de l’aprofitament urbanístic i de cessió de les reserves de sòl per a zones verdes i equipaments.

Valoració del sòl i de la diferència d'aprofitament urbanístic

Quant a l'ús comercial, segons diferents consultores immobiliàries (Jones Lang Lasalle, Cushman-Wakefield, Forcadell) el valor mínim de venda l'any 2014 seria d'uns 21.000 €/m²c, en tractar-se el Pg. de Gràcia de la zona del més alt nivell comercial. En conseqüència, pot establir-se com a mínim un valor de repercussió del sòl de més de 14.000 €/m²c, tot i considerant que el valor és variable segons sigui la ubicació de l'ús comercial, no solament dins de la zona sinó també dins de l'edifici (planta baixa, primer soterrani, plantes pis).

Quant a l'ús hotel·ler, fent una anàlisi d'ingresos-despeses d'hotels de 5 estels, com correspondria a aquesta zona de primer ordre (zona "prime"), i tenint en compte les rendibilitats, dona que l'activitat d'explotació hotelera del futur edifici del Pg. de Gràcia admetria un valor de repercussió del sòl que s'aproxima als 4.000 €/m²c, és a dir, una mica superior al valor corresponent de l'ús d'habitatge (l'Estudi Econòmic el calcula en 3.000 €/m²c), però notablement inferior als més de 6.000 €/m²c que van arribar a pagar-se per solars d'ús hotel·ler a Barcelona en l'última època de bonança econòmica (Informe de la consultora CB Richard Ellis de maig 2008).

Una gran dificultat per a la valoració de l'aprofitament urbanístic, tant abans com després de la Modificació, és la distribució dels usos i les seves superfícies concretes dins de la futura edificació. El planejament no determina aquestes magnituds fonamentals per a la valoració i simplement ofereix un ventall molt ampli d'opcions que escollirà el promotor immobiliari amb criteris de racionalitat econòmica i arquitectònica, això és, en funció de la màxima rendibilitat que permeti el volum edificable.

Així, una cosa és segura: l'edificabilitat vigent no admet l'ús hotel·ler de 5 estels, que necessita majors superfícies, i si fos d'una categoria inferior no estaria en el lloc més idoni. Per tant, en funció de l'ús d'habitatge com a ús predominant i afegint una part d'ús comercial (cosa que ni es planteja en l'Estudi Econòmic de la MPGM i és un greu error tècnic), el valor del sòl de l'aprofitament urbanístic abans de la Modificació seria com a màxim d'uns **42 milions d'euros** (l'Estudi Econòmic calcula prop de 22 milions).

Pel que fa a l'aprofitament previst en la Modificació, pot considerar-se correcta la mateixa distribució d'usos que s'estima en l'Estudi de Mobilitat: uns 5.000 m² d'ús comercial i la resta, uns 13.000 m², d'ús hotel·ler.

Aplicant, doncs, els valors de repercussió esmentats abans, resulta un valor total del sòl després de la Modificació d'uns **120 milions d'euros**.

Aquest valor total encaixa bastant amb les dades conegudes: 90 milions per la compra de l'immoble del Pg de Gràcia, més els 27 milions reclamats pels actuals propietaris a l'Ajuntament com a "plusvàlua" necessària en forma d'increment d'edificabilitat. Si bé hi ha altres despeses urbanístiques i compensacions econòmiques.

Conclusions

- 1) La plusvàlua del sòl generada, a efectes urbanístics, per la modificació del planejament pot estimar-se en uns **78 milions d'euros**. Dit això, a banda del que s'hagi pagat realment per l'adquisició de la propietat (l'antic propietari sembla ser que ja ha cobrat i ja ha fet el seu un gran negoci) i a banda també de les compensacions i altres despeses urbanístiques a càrrec del promotor.

Per una altra banda, cal no oblidar que la venda o lloguer de l'edificació construïble pot ésser la major font de rendibilitat, possiblemet superior a la plusvàlua del sòl.

- 2) Qualsevol ajuntament no hauria de facilitar l'obtenció privada de plusvàlues del sòl quan es realitzen modificacions del planejament vigent. Les plusvàlues del sòl haurien de revertir íntegrament en benefici públic i, si de cas, el benefici privat podria operar-se solament en l'activitat de promoció de l'edificació. L'urbanisme no hauria de ser objecte de negoci o transacció privada, per tal de respondre sense condicionants a l'interès general, que inclou tant els interessos de la comunitat com l'interès privat de les activitats efectivament productives, entre les quals no està la propietat parasitària del sòl urbà.