



ANEXO VII. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2, ÁREA DE REPARTO 80,
DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 52 DEL PGOU
TORREVIEJA (ALICANTE)
NOVIEMBRE 2021

PROMOTOR.
METROVACESA S.A.

REDACTOR
FACTOR (IA), ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.

metrovacesa

(IA)
FACTOR(IA)

0. INTRODUCCIÓN.....	2
1. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	4
1.1 Edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico.	4
1.2 Los costes de producción.....	4
1.2.1 Costes de Urbanización	4
1.2.2 Costes de construcción de los productos inmobiliarios terminados.	5
1.2.3 Valor de mercado de los productos terminados	6
1.2.4 Valor de repercusión del aprovechamiento	6
1.2.5 Análisis de la viabilidad	7

0. INTRODUCCIÓN

Se realiza la presente Memoria de Viabilidad Económica de conformidad con el artículo 22.5 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.

«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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos»

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica como quiera que las letras a) a d) del citado precepto que establecían dicho contenido mínimo, han sido anuladas por STC de TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, el alcance de dicha actividad se define actualmente en el Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

De este modo, el apartado 1 del indicado Anexo “Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario”, dispone:

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.

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.

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

(...)

Por su parte, el artículo 73.4 del TRLOTUP describe las actuaciones sobre el medio urbano como:

(...) aquellas definidas por la legislación del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en el presente texto refundido o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrolle. (...)

En relación con la documentación que ha de acompañar a los estudios de detalle, el artículo 41.4 del TRLOTUP, dispone que:

Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.

Por tanto, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica con el objeto de justificar la viabilidad económica de la actuación del presente Estudio de Detalle, de modo que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

1. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

1.1 Edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico.

SUPERFICIE UA-2:	12.808,58 m2
SUPERFICIE CESIÓN VIARIO:	1.727,40 m2
SUPERFICIE CESIÓN ZONA VERDE:	2.334,30 m2
SUPERFICIE DE PARCELA NETA SUELO (SUPERFICIE COMPATIBLE):	8.746,88 m2
- U.F.-1:	3.230,44 m2
- U.F.-2:	2.913,88 m2
- U.F.-3:	2.602,56 m2
USOS DE LAS UNIDADES FUNCIONALES	
- Unidad Funcional 1:	Uso Residencial
- Unidad Funcional 2:	Uso Residencial
- Unidad Funcional 3:	Uso Hotelero
EDIFICABILIDAD UNIDADES FUNCIONALES	
- Unidad Funcional 1:	15.591,26 m2
- Unidad Funcional 2:	15.591,26 m2
- Unidad Funcional 3:	13.363,94 m2
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE UNIDADES FUNCIONALES	
- Unidad Funcional 1:	7,15%
- Unidad Funcional 2:	7,15%
- Unidad Funcional 3:	15,70%
OCUPACIÓN BAJO RASANTE UNIDADES FUNCIONALES USO APARCAMIENTO	
- Unidad Funcional 1:	3.230,44 m2
- Unidad Funcional 2:	2.913,88 m2
- Unidad Funcional 3:	2.602,56 m2
EDIFICABILIDAD MÁX BAJO RASANTE UNIDADES FUNCIONALES USO TERCARIO	
- Unidad Funcional 1:	625,00 m2
- Unidad Funcional 2:	625,00 m2
- Unidad Funcional 3:	625,00 m2
ALTURA MÁXIMA UNIDADES FUNCIONALES:	
- Unidad Funcional 1:	29 plantas
- Unidad Funcional 2:	29 plantas
- Unidad Funcional 3:	25 plantas

1.2 Los costes de producción.

Los costes de producción del proyecto se identifican con el total de las cargas de urbanización, así como los relativos a la construcción del conjunto residencial-hotelero, y otros costes, tal y como se describe a continuación:

1.2.1 Costes de Urbanización

Los costes de urbanización se corresponden con el detalle del siguiente cuadro:

CAPITULO RESUMEN EUROS

1 FASE 0.....	1.322.752,51
2 FASE 1.....	251.937,41
3 FASE 2.....	212.626,76
4 FASE 3.....	143.861,67

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 1.931.178,35

1.2.2 Costes de construcción de los productos inmobiliarios terminados.

En atención a los usos previstos: residencial libre y hotelero, se ha considerado el coste partiendo de la tipología ofrecida por el Instituto Valenciano de la Edificación.

El Coste Unitario de Ejecución CUE propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material PEM de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Para ello, se recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación MBE (€/m² construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del Edificio de Referencia, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra.

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: MBE 11/2021 = 685 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **796,21** €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input checked="" type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas<3</p> <p><input type="radio"/> 3 < nº de plantas<8</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas>8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Si</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas>80</p> <p><input type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas>70m²</p> <p><input checked="" type="radio"/> 45m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input checked="" type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media de entre 45 y 70m² y de un nivel alto de acabados.

OCIO Y HOSTELERÍA

Fecha de cálculo: MBE 11/2021 = 685 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = **1.301,50** €/m²

<p>CON RESIDENCIA</p> <hr/> <p>SIN RESIDENCIA</p> <hr/> <p>EXPOSICIONES Y REUNIONES</p> <hr/>	<p><input checked="" type="radio"/> HOTELES, HOSTALES, MOTELES</p> <p><input type="radio"/> APARTHOTELES, BUNGALOWS</p> <hr/> <p><input type="radio"/> RESTAURANTES</p> <p><input type="radio"/> BARES Y CAFETERÍAS</p> <hr/> <p><input type="radio"/> CASINOS Y CLUBS SOCIALES</p> <p><input type="radio"/> EXPOSICIONES Y CONGRESOS</p>
---	--

- Para el uso residencial se ha seleccionado la modalidad de edificación abierta, de más de 80 viviendas, superior a 8 plantas de más de 70 m2 y calidad alta.

- Las particularidades previstas en el uso hotelero y la morfología de las construcciones que podrían compatibilizar ambos usos, como se ha expuesto en el Estudio de Detalle, aconsejan mantener para este uso terciario también los costes característicos de la construcción residencial.
- En ambos casos, la particularidad de la edificación en gran altura requiere integrar un incremento de costes con un aumento de al menos un 20 %, que se estima prudente.
- Los costes unitarios de ejecución han de incrementarse en los gastos generales, el beneficio industrial, así como otros gastos correspondientes a honorarios, registros, tasas, etc.

A estos costes, es necesario adicionar, la previsión correspondiente a la adquisición del suelo, que se cifra en un 15 % del valor en venta de los productos terminados.

1.2.3 Valor de mercado de los productos terminados

Se ha realizado un estudio de mercado de los usos del ámbito objeto de análisis. Para el uso residencial el análisis se ha basado en testigos tomados de acreditadas páginas web del sector inmobiliario (www.idealista.com). Atendiendo a la particular morfología constructiva prevista en el Área, la identificación de los mismos se ha realizado sobre zonas residenciales anexas en las que las promociones inmobiliarias de vivienda nueva junto al mar permiten obtener valores homogéneos. Se ha obtenido un valor medio de venta para el uso residencial 2.579,235 €/m².

En relación con el uso hotelero, a partir de un supuesto con las características arquitectónicas y una finalidad prevista de alojamiento turístico residencial, se ha calculado el valor actual a partir de la rentabilidad anual estimada a 30 años, obteniéndose un valor por metro cuadrado construido de 2.279,49 €/m², que se considera valor de venta.

1.2.4 Valor de repercusión del aprovechamiento

El Coeficiente K 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. El artículo 22.2 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, que regula la valoración de inmuebles establece que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

Por tanto, partiendo de los valores indicados anteriormente se ha procedido al cálculo de los valores de repercusión, en solar urbanizado, que arrojan los siguientes resultados:

USO RESIDENCIAL

Vv	Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial		2.579,23 €
Cc	Coste de construcción		
	PEM		796,21 €
	PEC = PEM+ (GG+BI)	19%	947,49 €
	Honorarios, tributos, gastos	21%	366,18 €
	Cc		1.313,67 €
		K	1,4
VRS= (Vv/K)-Cc			528,64 €

USO HOTELERO

Vv	Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial		2.279,49 €
Cc	Coste de construcción		
	PEM		796,21 €
	PEC = PEM+ (GG+BI)	19%	947,49 €
	Honorarios, tributos, gastos	21%	366,18 €
	Cc		1.313,67 €
		K	1,4
VRS= (Vv/K)-Cc			314,54 €

1.2.5 Análisis de la viabilidad

Una vez determinado el valor de los solares urbanizados y el coste de producción corresponde, ahora, analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de comprobar si la actuación produce unos solares de valor suficiente para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

Para ello, el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, establece que en el caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas, se descontarán del valor del suelo, la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{so} = VS - G (1 + TLR + PR)$$

Es decir, a efectos de los cálculos previstos, los gastos de urbanización pendientes de desembolsar se incrementan en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo.

En relación con la prima de riesgo, el Anexo IV del Reglamento establece una serie de porcentajes a utilizar como referencia en función del tipo de inmueble e indica que en caso de edificios destinados a varios usos, la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas en función de la superficie destinada a cada uno de los usos. Por tanto, se toma el promedio de las cifras de Edificio de uso residencial y Hoteles, que devuelven un resultado del 8,90 %.

Respecto a la tasa libre de riesgo, la última publicada por el BDE de octubre de 2021 es del -0,341%.

Luego, y considerando el signo negativo de la tasa libre de riesgo, los gastos previstos de urbanización deben multiplicarse por 1,086 a los efectos de la valoración del suelo.

El valor de repercusión en solar urbanizado asciende a 528,64 euros/m²t en residencial y 314,54 euros/m²t en hotelero, permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización del ámbito de la modificación y, de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de 417,35 euros/m²t. Esta cantidad lógicamente habrá de cohonestarse con su valor original de adquisición y los gastos y riesgos asociados a su tenencia en un contexto inmobiliario variable.

En síntesis, el coste de urbanización supone un 10,13% del valor de repercusión del m²t de suelo urbanizado, luego la distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es viable económicamente.