

ÁREA DE REPARTO Nº 81  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52  
**ESTUDIO DE DETALLE**



**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

**BARAKA**

TORREVIEJA, MAYO 2021



studiogaraje

## ÍNDICE

<b>I.- CONTEXTO LEGAL. ....</b>	<b>4</b>
<b>II. METODOLOGÍA. ....</b>	<b>6</b>
<b>III. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO. ....</b>	<b>7</b>
<b>IV. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN. ..</b>	<b>8</b>
4.1.- La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico. ....	8
4.2.- Los costes de producción. ....	8
4.2.1.-Costes de Urbanización .....	8
4.2.2.-Costes de construcción de los productos inmobiliarios terminados. .	9
4.3.- Los ingresos de la actuación.....	10
4.3.1 Metodología.....	10
4.3.2.- Valor de mercado de los productos terminados.....	10
4.3.3.- El valor de repercusión del aprovechamiento .....	11
4.3.4.- Análisis de la viabilidad .....	11
<b>5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD .....</b>	<b>13</b>
<b>6. CONCLUSIÓN. ....</b>	<b>14</b>

## I.- CONTEXTO LEGAL.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

*«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 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, tras la modificación introducida por el apartado ciento ochenta del Anexo de la Ley 1/2019 de 5 de febrero de modificación de la Ley 5/2014.

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:

### *1. Memoria de viabilidad económica*

*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 69.4 de la LOTUP 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 la presente ley 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 de la LOTUP, dispone que contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines. 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 Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81 del PGMOU de Torrevieja, de modo que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

## II. METODOLOGÍA.

La finalidad primaria de un Estudio de Viabilidad Económica se dirige a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar, como hemos expuesto, cualquier actuación de transformación urbanística, enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, si bien y complementariamente, también permite desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las cargas y los beneficios. De forma complementaria, la memoria permite también constatar las consecuencias económicas que pueden producirse en el resto de los operadores que en el desarrollo del proyecto pudieran intervenir.

La modificación introducida en la LOTUP requiere que la memoria de viabilidad económica contemple una comparación mediante la aplicación del método residual estático, de los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado.

Sin embargo, la metodología propuesta ha de considerar la circunstancia que la situación de origen no permita establecer unos valores que de forma significativa y objetiva permitan la aplicación de unos estándares clásicos de comparación.

Por ello, las previsiones del Anexo XIII de la citada norma han de adaptarse centrándose en la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado, sin perjuicio del estudio del valor de repercusión del mismo, realizado a partir de un análisis del mercado actualizado de los usos característicos que definen el sector.

### III. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

El Estudio de Detalle cuya viabilidad económica se analiza, tiene como objetivo principal la materialización del aprovechamiento permitido por el PGOU del Área de Reparto nº 81, recogida en la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torrevieja (Alicante), comprendiendo las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde, distribuyéndose el referido aprovechamiento y ajustando las condiciones de edificabilidad conforme a la ordenación modificada.

Se contempla, por tanto, la ordenación de volúmenes y usos, el refuerzo de la determinación gráfica y normativa, de las condiciones de conexión e integración con las redes de servicios e infraestructuras existentes en el entorno del AR 81, así como de las condiciones estéticas y funcionales de la futura edificación, en coherencia con lo expuesto en la Modificación Puntual nº 52 y la nueva redacción, a partir de su aprobación, del artículo 48 del Plan General de Torrevieja.

Las principales parcelas afectadas se sitúan junto al puerto, lindando su fachada principal con la Avenida Doctor Gregorio Marañón y con el Parque Doña Sinforosa al sureste, el Canal del Acequión al noreste y con el vial secundario Calle Doña Sinforosa al suroeste. Además se incluye otra figura que abarca una edificación actualmente fuera de ordenación, de forma triangular y que también linda con la Avenida.

## IV. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

### 4.1.- La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico.

De acuerdo con el planeamiento vigente, la edificabilidad y los usos del área propuestos son los expresados en el siguiente cuadro:

MAGNITUDES	UNIDADES
Superficie Bruta	9.819,83
Cesión	2.137,33
Viario	342,00
Zona verde	1.795,33
Superficie neta	7.682,50
Edificabilidad absoluta	32.498,15
Edificabilidad total	3,31
Superficie Unidad Funcional 1	3.416,90
Edificabilidad UF 1	16.249,08
Superficie Unidad Funcional 2	4.265,60
Edificabilidad UF 2	16.249,08

### 4.2.- 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-hoteler, y otros costes, tal y como se describe a continuación:

#### 4.2.1.- Costes de Urbanización

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

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	Importes
Trabajos previos y demoliciones	160.393,52 €
Red de aguas residuales	175.131,06 €
Red de drenaje	26.638,58 €
Red de agua potable	113.031,80 €
Red de alumbrado	323.521,88 €
Red de energía eléctrica	96.272,77 €
Telecomunicaciones	7.280,98 €
Pavimentación	851.977,73 €
Señalización	13.033,06 €
Jardinería	127.983,40 €
Red de riego	50.804,77 €
Mobiliario y elementos ornamentales	559.872,70 €
Gestión de residuos	158.454,13 €
Seguridad y Salud	70.000,00 €
<b>Presupuesto de Ejecución Material</b>	<b>2.734.396,38 €</b>
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	519.535,31 €
<b>Presupuesto de Contrata</b>	<b>3.253.931,69 €</b>
Beneficio del Urbanizador (5%)	162.696,58 €
Honorarios planes, proyectos y dirección obra	360.944,78 €
Indemnizaciones	50.000,00 €
<b>Cargas de urbanización totales (sin IVA)</b>	<b>3.827.573,06 €</b>

#### 4.2.2.- 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, con las siguientes consideraciones:

- 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 m<sup>2</sup> 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.

### 4.3.- Los ingresos de la actuación

#### 4.3.1 Metodología

Procede ahora, cuantificar los ingresos previsibles de la actuación con el fin de comprobar si su importe es suficiente para financiar los costes de producción y retribuir a la propiedad del suelo.

Las variables que inciden en la determinación de los ingresos son la edificabilidad y los usos previstos en el ámbito, así como el valor de repercusión.

La determinación de los ingresos se ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al aprovechamiento objetivo, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo al total aprovechamiento del ámbito.
- b) El análisis de mercado realizado para la obtención del valor de repercusión del suelo.
- c) Se utilizan las metodologías de comparación y la residual estática para la obtención del valor de repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de precios de mercado del producto inmobiliario final se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se deducen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo en solar edificable. A este resultado se le restan las cargas de urbanización y se obtiene el valor de repercusión antes de urbanizar.

#### 4.3.2.- 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](http://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 2.300 € m<sup>2</sup>.

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 €, que se considera valor de venta.

### 4.3.3.- El valor de repercusión del aprovechamiento

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

METODO RESIDUAL ESTATICO	F= (Vv/k) - Cc	
<b>USO RESIDENCIAL LIBRE</b>		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial		2.300,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impue		1.154,33 €
	PEM:	801,67 €
	PEC (GG+BI): 19%	152,32 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.: 21%	200,34 €
	<b>K</b>	1,40
	<b>VRS =</b>	<b>F= (Vv/1,4 - Cc)</b>
	<b>VRS =</b>	<b>488,53 €</b>
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA		1,00

<b>USO TERCIARIO HOTELERO</b>		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso HOTELERO		2.279,49 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impue		1.154,33 €
	PEM:	801,67 €
	PEC (GG+BI): 19%	152,32 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.: 21%	200,34 €
	<b>K</b>	1,40
	<b>VRS =</b>	<b>F= (Vv/1,4 - Cc)</b>
	<b>VRS =</b>	<b>473,88 €</b>
COEFICIENTE CORRECTOR USO Y TIPOLOGÍA		0,97002

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 de la Reglamento que regula la valoración de inmuebles establece que tendrá con carácter general un valor de 1,40.

### 4.3.4.- 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 9,5 %.

Respecto a la tasa libre de riesgo, el BOE de 2 de junio de 2020 ha publicado la Resolución de 1 de junio de 2020, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario que establece el referido indicador en el -0,049%.

Luego, y considerando el signo negativo de la tasa libre de riesgo, los gastos previstos de urbanización deben multiplicarse por 1,095 a los efectos de la valoración del suelo.

El cuadro siguiente muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado, que asciende a 481,21 euros/m<sup>2</sup>t, 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 352,24 euros/m<sup>2</sup>t. 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.

Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	15.638.287,59	
Cargas Totales de Urbanización	4.191.192,50	
Valor Total del Suelo sin Urbanizar	11.447.095,09	
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	481,21	€/m <sup>2</sup> t uso característico
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	128,97	€/m <sup>2</sup> t uso característico
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	352,24	€/m <sup>2</sup> t uso característico
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	2.035,57	€/m <sup>2</sup> Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	545,55	€/m <sup>2</sup> Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	1.490,02	€/m <sup>2</sup> Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	1.592,52	€/m <sup>2</sup> Suelo Bruto
Cargas Unitarias de Suelo Bruto de Urbanización	426,81	€/m <sup>2</sup> Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	1.165,71	€/m <sup>2</sup> Suelo Bruto

En síntesis, el coste de urbanización supone un 26,80% del valor de repercusión del m<sup>2</sup>t 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.

## 5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD

La introducción de la variable temporal permite disponer de un análisis más acorde con la actividad económica objeto de evaluación.

Para ello, de acuerdo con la tendencia del mercado inmobiliario y las características de los productos terminados, se establece una hipótesis de ventas conservadora, durante 4 años, a partir del año siguiente al de inicio de la urbanización, con una financiación ajena del 80 % de los costes de urbanización y construcción a amortizar en 5 y 3 años respectivamente, a un tipo de interés del 2,5% y considerando unos gastos de comercialización del 5%.

De acuerdo con el calendario establecido y considerando las cuantías estimadas en los anteriores apartados de la memoria, tanto para los potenciales ingresos de la actuación como para los costes de construcción y las cargas de urbanización, se obtiene una TIR del 19,5%.

## 6. CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta memoria, se pone de manifiesto la viabilidad económica de la actuación contemplada en el Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81, recogida en la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torreveja (Alicante).

En Alicante, mayo de 2021.

Por el equipo redactor

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Rafael Ballester Cecilia  
Abogado Urbanista