

PLAN REFORMA INTERIOR COMPLEJO HOTELERO LA MARQUESA (ROJALES)



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Octubre 2022

PROPONENTE:
SHARE HOLD PROMOCIONES S.L.

Redactores del presente documento:

RAFAEL BALLESTER CECILIA. Abogado urbanista.
CONRADO ALBALADEJO PÉREZ. Abogado urbanista.
JOSÉ RAMÓN LILLO JARA. Abogado urbanista.
DESIREÉ RUIZ PEREZ. Abogada urbanista
MIGUEL ANGEL CANO CRESPO. Arquitecto.

ÍNDICE

1	CONTEXTO LEGAL	4
2	METODOLOGÍA	5
3	ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO	6
3.1	Objeto.....	6
3.2	Ámbito y alcance	6
4	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	8
4.1	Valor residual del suelo	8
4.2	Valor de mercado de los productos terminados	8
4.3	El valor de repercusión del aprovechamiento	9
4.4	Referencia a los costes de urbanización.....	10
4.5	Análisis comparado de los valores del suelo.....	10
5	ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD	11
6	CONCLUSIÓN.....	11

1 CONTEXTO LEGAL.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere 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, resulta de aplicación lo establecido en el apartado 1 del Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, titulado “Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario”, que 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 tanto, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una memoria de viabilidad económica con el objeto de justificar la viabilidad económica del Plan de Reforma Interior Complejo Hotelero La Marquesa, de modo que permita garantizar,

razonablemente, la generación de ingresos suficientes de la actuación para financiar el coste de la transformación física prevista.

2 METODOLOGÍA.

La finalidad tradicional de un estudio de viabilidad económica está dirigida a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar cualquier actuación de transformación urbanística enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios. 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, si bien y complementariamente, también debía permitir 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.

Además, la modificación introducida en el TRLOTUP incide en 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.

Por tanto, a continuación, se procede a justificar la viabilidad económica de Plan de Reforma Interior Complejo Hotelero La Marquesa mediante un análisis de los valores de repercusión del suelo en los distintos usos contemplados en el planeamiento, tanto en la situación anterior a la modificación prevista como el obtenido tras la misma.

3 ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1 Objeto.

Las parcelas afectadas por el Plan de Reforma Interior pertenecen a un mismo grupo empresarial, si bien, como se ha expuesto en la memoria, es la mercantil propietaria de la parcela en la que pretende ubicar un complejo hotelero, SHARE HOLD PROMOCIONES, S.L , la promotora del proyecto.

Con esta iniciativa pretende el cambio de uso de una parcela existente en las proximidades del campo de golf, que en la actualidad está calificada como Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada Asociada (US) pasando a ser Zona Comercial (ZC), en la que uso característico será el hotelero; además se incluye en el ámbito del instrumento de planeamiento dos parcelas calificadas como Equipamiento Deportivo (DD) privadas.

De esta manera, si bien el cambio de uso de la parcela actualmente residencial conlleva un aumento de su edificabilidad, se ve compensado con la disminución de la edificabilidad en otras parcelas de equipamiento deportivo, que son de uso privado, de manera que en el cómputo total del ámbito de este planeamiento no exista incremento de la edificabilidad hoy permitida.

Por otra parte, una de las parcelas incluidas en el ámbito, en concreto, la situada entre las calles Onda y Sierra de los Pinos (DD/1), limita al norte con una zona verde y al sur con un equipamiento educativo-cultural, ambas propiedad del Ayuntamiento de Rojales, se cedería al Ayuntamiento como compensación por el incremento del aprovechamiento que se uniría a las parcelas dotacionales citadas.

En definitiva, la propuesta permite dotar al municipio de Rojales de un complejo turístico de calidad, que complementa el polo de atracción que supone el campo de golf y el Ayuntamiento obtiene una parcela de 17.454 m² por el incremento de aprovechamiento del Plan de Reforma Interior La Marquesa.

3.2 Ámbito y alcance.

Como se ha expuesto, el objetivo básico del presente Plan de Reforma Interior es modificar la calificación de una parcela, situada en la confluencia de las calles Quesada Ballester y Francisca Samper, que actualmente está calificada como Zona de Vivienda Unifamiliar Aislada Asociada (Clave US-1c), cuyo uso característico es el residencial, admitiéndose como uso compatible el terciario hostelero, por la calificación de Zona Comercial (ZC), en la que uso característico sea el hotelero y como usos compatibles el resto de los usos terciarios, incluso el residencial, limitándose en este caso a la edificabilidad máxima y resto de condiciones actualmente permitidas en la parcela.

Este cambio de calificación conlleva un aumento de la edificabilidad, ya que para la calificación de Vivienda Unifamiliar Aislada Asociada clase c (US-1c), el índice de edificabilidad máximo es 0,32 m²/m², mientras que en la Zona Comercial el índice de edificabilidad máxima es de 1,00 m²/m².

Así pues, la actuación ocasionaría un incremento del índice de edificabilidad máximo de 0,68 m²/m²; como la parcela tiene una superficie de 19.914 m² (según Catastro), originaría un incremento de la edificabilidad de 13.541,52 m².

Por otro lado, existen dos parcelas calificadas como Dotacionales de Equipamiento Deportivo (DD) de titularidad privada: una de ellas, situada entre las calles Onda y Sierra de los Pinos (DD/1) limita al norte con una zona verde y al sur con un equipamiento educativo-cultural, ambas propiedad del Ayuntamiento de Rojales; la otra, situada en la calle Mar Mediterráneo (DD/2) en la actualidad existe una balsa de riego. El índice de edificabilidad máximo es 0,50 m²/m², siendo sus superficies, según el plan parcial, de 17.454 m² y 18.546 m², respectivamente, por lo que la superficie total es de 36.000 m² y su edificabilidad máxima es de 18.000 m². Aunque en la propuesta no exista un cambio de calificación actual, manteniéndose el uso deportivo, sí se propone una modificación en las condiciones de volumen, tanto de la ocupación como del índice de edificabilidad, que son muy altos, pudiéndose reducir a 10 % y a 0,10 m²/m², lo que originaría una disminución de la edificabilidad de 14.400 m².

El resultado, en lo que el cómputo total de la edificabilidad de la propuesta es una disminución de 858,48 m², que sin embargo no implica que exista una disminución del aprovechamiento, pues han de ponderarse los distintos usos previstos.

Los datos de superficies y edificabilidades del planeamiento vigente y de los propuestos en el Plan de Reforma Interior pueden verse en los cuadros siguientes:

Cuadro de Superficies y Edificabilidades en los Planeamientos Vigentes

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²	Ind. Edif. m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ² t
US-1C/1	RESIDENCIAL	19.914	0,32	6.372,48
DD/1	DEPORTIVO	17.454	0,50	8.727,00
DD/2	DEPORTIVO	18.546	0,50	9.273,00
TOTAL		55.914		24.372,48

Cuadro de Superficies y Edificabilidades en el Plan de Reforma Interior

PARCELA	USO	SUPERFICIE m ²	Ind. Edif. m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ² t
ZC-5	COMERCIAL- HOTELERO	19.914	1,00	19.914,00
DD/1	DEPORTIVO	17.454	0,10	1.745,40
DD/2	DEPORTIVO	18.546	0,10	1.854,60
TOTAL		55.914		23.514,00

Por tanto, el ámbito del Plan de Reforma Interior comprende, únicamente, las tres parcelas señaladas, teniendo una superficie total de 55.914 m², de los que 19.914 m² corresponden a la parcela US-1c/1 y 36.000 m² a las parcelas DD/1 y DD/2. La propuesta representa una disminución de la edificabilidad residencial de 6.372,48 m² (aproximadamente 63 viviendas) y un incremento de la superficie terciaria hotelera de 19.914 m², manteniéndose el suelo de equipamiento deportivo (36.000 m²) y reduciéndose su edificabilidad en 14.400 m².

4 ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

4.1 Valor residual del suelo

De acuerdo con la metodología prevista en el TRLOTUP, se utilizan la metodología 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 detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo en solar edificable.

4.2 Valor de mercado de los productos terminados

Se ha realizado un estudio de mercado de los usos del ámbito objeto de análisis como se describe a continuación.

Para el uso residencial el análisis se ha basado en testigos tomados de acreditadas páginas web del sector inmobiliario (www.idealista.com) habida cuenta la existencia de testigos disponibles.

En relación con el uso hotelero, a partir de un supuesto con las características arquitectónicas, se ha calculado el valor actual a partir de la rentabilidad anual estimada a 30 años, de forma que permite obtener un valor por metro cuadrado construido de que se considera el valor de venta.

Por último, en relación con el uso deportivo, ante la ausencia de testigos significativos y de indicadores de demanda, se ha procedido a realizar un análisis del mercado de valor del suelo en condiciones asimiladas, contrastando el resultado, con la existencia de magnitudes razonables de construcción y venta para una morfología constructiva ligera asimilada, y la obtención, de este modo, de un valor residual del suelo de contraste.

Para todos los supuestos, en relación con los costes de construcción, se ha considerado dicho coste partiendo de la tipología ofrecida por el Instituto Valenciano de la Edificación.

4.3 El valor de repercusión del aprovechamiento

Partiendo de la metodología indicada anteriormente, a partir de los previos de venta y costes de construcción, 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	
USO RESIDENCIAL LIBRE		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial		1.985,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuesto		1.277,16 €
	PEM:	886,98 €
	PEC (GG+BI): 19%	168,53 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.: 21%	221,66 €
	K	1,30
VRS =	F= (Vv/1,4 - Cc)	
VRS =		249,76 €
USO TERCARIO HOTELERO		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso HOTELERO		1.775,00 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuesto		1.264,77 €
	PEM:	908,40 €
	PEC (GG+BI): 19%	172,60 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.: 17%	183,77 €
	K	1,30
VRS =	F= (Vv/1,4 - Cc)	
VRS =		100,62 €
USO DEPORTIVO		
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).		
VM = Valor de venta del metro cuadrado de uso DEPORTIVO		850 €
Ci= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuesto		474 €
	PEM:	341 €
	PEC (GG+BI): 19%	65 €
	Honorarios, tributos, gastos, etc.: 17%	69 €
	K	1,20 €
VRS =	F= (Vv/1,4 - Cc)	
VRS =		234,05 €

Como se ha avanzado, el uso deportivo se contrasta a partir de un valor de mercado máximo de 25 €/m2 de suelo, en la propuesta final.

4.4 Referencia a los costes de urbanización

No se estiman costes de urbanización al tratarse de solares en suelo completamente urbanizado por lo que no procede descontar del valor del suelo los costes y gastos de urbanización eventualmente pendientes.

4.5 Análisis comparado de los valores del suelo

A continuación, indicamos el efecto sobre la variación del valor del suelo que produce la modificación del planeamiento propuesta mediante el análisis comprado entre los valores de repercusión del suelo en la situación de origen y el que se produce como resultado de la modificación. Para ello se procede a sumar el valor de los usos previstos en cada situación, considerando los metros cuadrados de edificabilidad prevista.

En relación con los usos deportivos, el coeficiente de edificabilidad de la situación de origen y la ausencia de un indicador de demanda, justifican un tratamiento homogéneo de ambas situaciones habida cuenta la necesidad de evitar el sesgo que podría producir la consideración de una edificabilidad de origen meramente virtual, en el análisis de la viabilidad económica del conjunto de la actividad propuesta.

VALOR SUELO SITUACIÓN DE ORIGEN			
USOS	M2T	VALOR UNITARIO	TOTAL
EDIFICABILIDAD TOTAL	9.972,48		
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	6.372,48	249,76 €	1.591.594,27 €
EDIFICABILIDAD DEPORTIVO	3.600,00	234,0 €	842.566,82 €
VALOR TOTAL			2.434.161,09 €

VALOR SUELO RESULTANTE TRAS LA MODIFICACIÓN			
USOS	M2T	VALOR UNITARIO	TOTAL
EDIFICABILIDAD TOTAL	23.514,00		
EDIFICABILIDAD COM.-HOTELI	19.914,00	100,62 €	2.003.732,65 €
EDIFICABILIDAD DEPORTIVO	3.600,00	234,05 €	842.566,82 €
VALOR TOTAL			2.846.299,47 €

INCREMENTO DE VALOR	412.138,38 €
----------------------------	---------------------

5 ANÁLISIS DINÁMICO DE LA VIABILIDAD

La introducción de la variable temporal y el análisis de la rentabilidad permite disponer de un resultado 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 que se han indicado, se consideran hipótesis de un coste estimado de adquisición del suelo de un 10 % del valor de las ventas, con una previsión de ventas conservadora a la finalización del proceso de edificación, en el tercer año a partir del inicio del proceso, con una financiación ajena del 80 % de los costes de construcción a amortizar en 2 años respectivamente, a un tipo de interés del 2,5% y considerando unos gastos de comercialización del 3%.

De acuerdo con el calendario establecido y considerando las cuantías estimadas en los anteriores apartados, tanto para los potenciales ingresos de la actuación, como las cargas de urbanización se obtiene una TIR del 19,85 %.

6 CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta memoria, se pone de manifiesto la viabilidad económica de la actuación contemplada en el Plan de Reforma Interior Complejo Hotelero La Marquesa, en Rojales (Alicante).

En Alicante, octubre de 2022.

Por el equipo redactor.



Fdo.: José Ramón Lillo Jara

Abogado urbanista