

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 4 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR PE/APA-9 VISTAHERMOSA DEL PLAN GENERAL DE ALICANTE

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



PROMOTOR:

MPT ALICANTE, SL

FECHA: junio 2024

EQUIPO TÉCNICO REDACTOR:

URBEMED INGENIERÍA Y PAISAJE

PABLO MARTÍN DEL BARRIO, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

JOSÉ MARÍA MORA PUIG, Arquitecto

JOSÉ MARÍA ESCUDER TELLA, Abogado

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN Y PROCEDENCIA	3
2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTO	6
3. ANÁLISIS DE COSTES E INGRESOS DE LA IMPLANTACIÓN DE USOS EN LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA PROPUESTA	8
4. VALOR DEL SUELO	15
5. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	18
6. CONCLUSIONES DEL INFORME DE VIABILIDAD	20

1. INTRODUCCIÓN Y PROCEDENCIA

El 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 (en adelante LSRU), establece en el apartado quinto del artículo 22 lo siguiente:

"5. 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 (...)"

Según el artículo 2.1 de la LSRU, son actuaciones sobre el medio urbano *"las que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y las de regeneración y renovación urbanas cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos. (...)"*

En el Decreto Legislativo 1/2021, de la Generalitat, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP), en su apartado tercero a) punto quinto del artículo 40, señala que los planes deberán contener entre otros documentos un *"Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural"*.

La presente memoria trae causa de la modificación de la ordenación urbanística vigente del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 del Plan General de Ordenación Urbana de Alicante y tiene como objeto el estudio de la viabilidad económica de la nueva ordenación propuesta, comparando fundamentalmente los valores de repercusión del suelo según los parámetros de la ordenación actual y la resultante de la modificación puntual, mediante la aplicación del método residual estático.

Dicho estudio de viabilidad económica resulta de relevancia, no sólo para la justificación de la rentabilidad económica de la propiedad del suelo, sino también para la determinación y cómputo de las reservas de red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana en las actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana de usos terciarios. En concreto, en el apartado quinto del artículo 36 y el apartado segundo del artículo 37 del TRLOTUP se indica lo siguiente:

"Artículo 36. Red secundaria de dotaciones y estándares de calidad urbana.

5. En suelo urbano, para los usos terciario o industrial sometidos a actuaciones de dotación, rehabilitación, renovación o regeneración urbana, por razones justificadas en la

memoria de viabilidad económica y siempre que sea compatible con la racionalidad, la calidad y el paisaje de la ordenación urbana del ámbito en el que se planteen, podrá incrementarse la edificabilidad atribuida al planeamiento anterior al suelo objeto de modificación en los términos que reglamentariamente se establezcan, sin que en ningún caso se pueda superar el duplo del índice medio de edificabilidad neta de estos usos en parcelas urbanas o solares ubicados en la subzona de ordenación o del área homogénea correspondiente, o de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de índice de edificabilidad bruta de estos usos en unidades de ejecución.

El incremento de suelo dotacional público que exija el incremento de edificabilidad se determinará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de este texto refundido y en su anexo IV, o disposición reglamentaria aprobada mediante Decreto del Consell que lo modifique, en lo relativo al cálculo del estándar dotacional global, y con carácter general se realizará en función de las necesidades del entorno con zonas verdes o equipamientos públicos en la proporción adecuada para atender las necesidades de la nueva ordenación."

"Artículo 37. Usos terciarios especiales

2. Para la reforma, regeneración o renovación de unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano efectivamente urbanizado, donde ya existan o se prevea la implantación de los usos a que se refiere el apartado anterior, la reserva de suelo dotacional público exigible a la actuación urbanística podrá disminuirse en la misma superficie que los nuevos usos a implantar de ese carácter, con el límite del 50 % de las establecidas en el artículo 36 de este texto refundido. Del mismo modo, el porcentaje de participación pública en el aprovechamiento a que se refiere el artículo 82 de este texto refundido podrá reducirse hasta un 50 %, en función del resultado de la memoria de viabilidad económica."

Del mismo modo, la memoria de viabilidad económica sirve de referencia para la cuantificación económica de la participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, cuestión que viene recogida en el apartado uno b) del artículo 82 del TRLOTUP:

"Artículo 82. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades.

1. El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento, se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente: (...)

b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con

respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 por ciento de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 por ciento, o incrementarse hasta el 20 por ciento si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

(...)

3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.

La aplicación de este precepto exige que previamente, mediante ordenanza municipal, los ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo."

Por último, el Anexo XIII del TRLOTUP regula escuetamente el contenido de las memorias 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."

2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTO

Se propone la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 en lo que respecta al cambio de la calificación del uso residencial actual, con tipologías de edificación abierta y unifamiliar aislada (Unifamiliar -VU-), por el uso Terciario Especial de la manzana M-15 (A y B), adaptando la regulación de las normas urbanísticas del sector en base a este nuevo uso, conforme todo ello a la Modificación Puntual nº 42 del PGOU de Alicante, aprobada recientemente.

Adicionalmente, se propone aumentar la edificabilidad de la manzana del índice de edificabilidad neta actual de 0,5073 m²t/m²s al 1,0146 m²t/m²s, y el número máximo de plantas, conforme a las previsiones del artículo 93.A.7 y 93.A.5. del Plan General, según la nueva redacción dada por la citada MP nº42 del PGOU de Alicante.

El Sector PE/APA-9 se constituye como un área de gran crecimiento poblacional, y el nuevo hospital que se proyecta supondrá una importante recualificación y mejora de la oferta de servicios dotacionales específicos sobre el uso predominante residencial.

El ámbito concreto de la modificación, parcelas resultantes M15-A y M15-B del "Texto Refundido Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector PP/APA-9", cuenta con una superficie de 14.929 m²s, que conforman la totalidad de la manzana M15 del proyecto. Se trata de una manzana de suelo urbano que cuenta con los servicios urbanísticos efectivamente implantados, ubicada en un ámbito predominantemente residencial.

A continuación, se incluyen tablas resumen de los parámetros edificatorios tanto de la calificación actual como de la propuesta:

Parámetro	Plan Vigente	Modificación planteada
Calificación	Vivienda unifamiliar	Terciario Especial hospitalario
Superficie	14.929 m ² s	14.929 m ² s
Edificabilidad	0,5073 m ² t/m ² s	1,0146 m ² t/m ² s
Techo	7.573,49 m ² t	15.146,98 m ² t
Ocupación máxima	40%	75%
Nº de plantas	PB+2	PB+3
Altura máxima total	10,00 m.	13,70 m.



3. ANÁLISIS DE COSTES E INGRESOS DE LA IMPLANTACIÓN DE USOS EN LA ORDENACIÓN VIGENTE Y LA PROPUESTA

Como se ha indicado, el objeto principal de la presente memoria es la justificación de la viabilidad económica de la nueva ordenación propuesta mediante el cálculo del valor del suelo por aplicación del método residual estático. Dicho método consiste en la determinación de un valor del suelo obtenido como la diferencia entre el precio de venta de la promoción inmobiliaria correspondiente y los diferentes costes del proceso de promoción, construcción y venta.

COSTES DEL PROCESO DE PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y VENTA

En este apartado se procede a analizar el importe total de los costes de la promoción inmobiliaria de la manzana 15, atendiendo a las consideraciones del artículo 22 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

“Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

(...)

Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.”

(i) Costes de urbanización

El ámbito de la modificación se circunscribe a las parcelas resultantes M15-A y M15-B del “Texto Refundido Proyecto de Reparcelación Forzosa del Sector PP/APA-9”, que cuentan con una superficie de 14.929 m²s y que conforman la totalidad de la manzana M15 del proyecto. Con la nueva ordenación, se modifica la calificación y aprovechamiento de la superficie lucrativa de la manzana y no se modifican los suelos dotacionales públicos existentes ni se crean otros adicionales.

Siendo que el ámbito del Sector PE/APA-9 se encuentra completamente urbanizado y la manzana 15 cuenta con todos los servicios urbanísticos implantados, la modificación propuesta no conlleva ningún coste de urbanización.

(ii) Costes de construcción

El valor de construcción del edificio será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de

los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble, así como los beneficios del promotor.

Si bien la modificación propuesta habilita la implantación del uso terciario especial, el uso residencial actual se mantendría como uso compatible, variando en cada caso el índice de edificabilidad por uso específico. Por ello, en este apartado se consideran los costes de promoción de cada uso, en aquellas partidas donde resulten diferentes.

Para ello se ha estimado lo siguiente:

1. Se toma como Valor de Construcción de la tipología edificatoria en cuestión obtenido del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE) a fecha de junio de 2024.

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Junio 2024

MBE 06/2024 = 740 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.040,48 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN ☐ Entre medianeiras ☐ Abierta ☐ En hilera ☒ Unifamiliar aislada	Ch Nº DE PLANTAS ☒ nº de plantas ≤ 3 ☐ 4 < nº de plantas < 8 ☐ nº de plantas > 8	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO ☒ No ☐ Si
Cv Nº DE VIVIENDAS ☐ nº de viviendas > 10 ☐ 21 < nº de viviendas < 30 ☒ nº de viviendas ≤ 20	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS ☒ 5 viviendas > 70m ² ☐ 45m ² < 5 viviendas < 70m ² ☐ 5 viviendas < 45m ²	Cc CALIDADES ☐ Bájico ☐ Medio ☒ Alto

Edificación residencial unifamiliar aislada con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel alto de acabados.

SANIDAD Y SERVICIOS SOCIALES

Fecha de cálculo: Junio 2024

MBE 06/2024 = 740 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.591,00 €/m²

☐ SANITARIOS con CAMAS	☐ SANATORIOS Y CLÍNICAS ☒ HOSPITALES
☐ SANITARIOS VARIOS	☐ AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS ☐ BALNEARIOS, CASAS de BAÑOS
☐ BENÉFICOS Y ASISTENCIA	☐ CON RESIDENCIA ☐ SIN RESIDENCIA

En lo que al valor de construcción se refiere, el IVE determina un coste unitario de ejecución de edificios de uso residencial de vivienda unifamiliar, de alta calidad, en **1.040,48 €/m²t**. En cambio, dicho valor aumenta a **1.591 €/m²t** para edificios de uso hospitalario, partiendo ambos del mismo módulo básico de edificación de 740€/m²t,

vigente desde abril de 2024. Se aprecia, por tanto una notable diferencia en cuanto al coste material de ejecución de una vivienda unifamiliar y un centro hospitalario.

- Se toma como Valor de Construcción de los espacios libres (urbanización interior de la parcela) no incluidos en el valor anterior, obtenido del IVE a fecha de de junio de 2024, cuyo coste unitario de ejecución se determina en 111 €/m² de superficie a urbanizar. Siendo que el parámetro de ocupación máxima de parcela difiere por cada uso (Residencial 40% - Terciario especial 75%), la repercusión de este valor por m²t resulta en **131,28 €/m²t** para el uso residencial y en **61,54€/m²t** para el uso hospitalario.

EDIFICIOS SINGULARES

Fecha de cálculo: Junio 2024 MBE 06/2024 = 740 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 111,00 €/m²

HISTÓRICO-ARTÍSTICOS	☐ MONUMENTALES
	☐ AMBIENTALES O TÍPICOS
DE CARÁCTER OFICIAL	☐ ADMINISTRATIVOS
	☐ REPRESENTATIVOS
DE CARÁCTER ESPECIAL	☐ PENITENCIARIOS, MILITARES Y VARIOS
	☒ OBRAS URBANIZACIÓN INTERIOR
	☐ CAMPINGS
	☐ CAMPOS de GOLF
	☐ JARDINERÍA
	☐ SILOS Y DEPÓSITOS PARA SÓLIDOS (M/3)
	☐ DEPÓSITOS LÍQUIDOS (M/3)
	☐ DEPÓSITOS GASES (M/3)

- Obtenido el coste de ejecución material (PEM), se añade el porcentaje de gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%) para la determinación del coste de ejecución por contrata.
- Tomando como base el PEM obtenido, se estima unos honorarios profesionales de proyecto del 6%, de dirección de obra del 5% y de coordinación de la seguridad y salud del 1%.
- Se incluye en los gastos necesarios los derivados de impuestos, tasas municipales y demás tributos de aplicación. En el caso de las tasas, siendo que la ordenanza municipal del Ayuntamiento de Alicante establece una cantidad unitaria, no vinculando un porcentaje a alguno de los valores especificados en los puntos anteriores, se divide su importe concreto por los m²t máximo permitido por cada uso.
- Se incluyen los gastos estimados necesarios para la formalización notarial de la obra nueva y/o división horizontal (para el uso residencial), así como la inscripción registral.

De este modo resulta un **valor de construcción de 1.617,47 €/m²t para el uso residencial y 2.250,48 €/m²t para el uso terciario especial (hospitalario).**

- Coste total promoción residencial:** 7.573,49 m²t x 1.617,47 € = 12.249.892,87 €
- Coste total promoción hospial:** 15.146,98 m²t x 2.250,48€ = 34.087.975,55 €

CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc) USO RESIDENCIAL			€/m²
Coste Ejecución Contrata (C.E.C.)	1. Coste de Ejecución Contrata (CEC)		1.359,25
	1.A. Coste Ejecución Material (CEM). Coste unitario de construcción X Coef. Tipología X Coef. Corrector Calidad	1.040,48	
	1. B. Coste ejecución material urbanización interior (CEU)	131,28	
	1. C. Gastos Generales constructor (GG) 13% (CEM+CEU)	152,33	
	1. D. Beneficio industrial (BI) 6% (CEM+CEU)	35,15	
G.N. GASTOS NECESARIOS PROMOCIÓN	2. Honorarios técnicos (HT)		258,23
	2.A.- P. Básico, Ejecución y Dirección Arquitecto (6% CEM+CEU)	70,31	
	2.B.- Dirección Arquitecto Técnico (5% CEM+CEU)	58,59	
	2.C.- Estudio de Seguridad y Coordinación (1% CEM+CEU)	11,72	
	3.- Seguridad y Salud (S.S.)		
	3.A.- Seguridad y Salud (2,20% CEM+CEU)	25,78	
	4.- Licencias y Tasas (L/T)		
	4.A.- Tasas municipales según ordenanzas	0,22	
	4.B.- I.C.I.O. (3,25% CEM+CEU)	38,08	
	4.C.- Tasa de residuos (0,90% CEM+CEU)	10,55	
	4.D.- Ocupación vía pública (0,20% CEM+CEU)	2,34	
	5.- Gastos Notariales y Registro		
	5.A.- Escritura de ON y DH e inscripción registral	0,99	
5.B.- Impuesto de AJD 1,5% (CEM+CEU) y 1,5 % (CEM+CEU+VS)	39,65		
Valor de construcción (Vc)			1.617,47 €

CÁLCULO DEL VALOR DE CONSTRUCCIÓN (Vc) - USO HOSPITALARIO			€/m²
Coste Ejecución Contrata (C.E.C.)	1. Coste de Ejecución Contrata (CEC)		1.916,94
	1.A. Coste Ejecución Material (CEM). Coste unitario de construcción X Coef. Tipología X Coef. Corrector Calidad	1.591,00	
	1. B. Coste ejecución material urbanización interior (CEU)	61,54	
	1. C. Gastos Generales constructor (GG) 13% (CEM+CEU)	214,83	
	1. D. Beneficio industrial (BI) 6% (CEM+CEU)	49,58	
G.N. GASTOS NECESARIOS PROMOCIÓN	2. Honorarios técnicos (HT)		333,54
	2.A.- P. Básico, Ejecución y Dirección Arquitecto (6% CEM+CEU)	99,15	
	2.B.- Dirección Arquitecto Técnico (5% CEM+CEU)	82,63	
	2.C.- Estudio de Seguridad y Coordinación (1% CEM+CEU)	16,53	
	3.- Seguridad y Salud (S.S.)		
	3.A.- Seguridad y Salud (2,20% CEM+CEU)	36,36	
	4.- Licencias y Tasas (L/T)		
	4.A.- Tasas municipales según ordenanzas	0,22	
	4.B.- I.C.I.O. (3,25% CEM+CEU)	53,71	
	4.C.- Tasa de residuos (0,90% CEM+CEU)	14,87	
	4.D.- Ocupación vía pública (0,20% CEM+CEU)	3,31	
	5.- Gastos Notariales y Registro		
	5.A.- Escritura de ON e inscripción registral	1,98	
5.B.- Impuesto de AJD 1,5% (CEM+CEU)	24,79		
Valor de construcción (Vc)			2.250,48 €

INGRESO PREVISIBLE POR VENTA DE LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA

El valor de venta del producto inmobiliario (Vv) es, junto a los costes de promoción, el dato necesario para poder determinar el valor del suelo mediante el método residual estático.

Siendo que se requiere comparar el valor del suelo en el estado actual (uso residencial con IEN ,0.5073) y el propuesto tras la modificación puntual de planeamiento (uso terciario especial con IEN 1,0146), es necesario conocer los ingresos previsible por venta de la promoción inmobiliaria en cada uno de los escenarios.

Para ello se realiza la búsqueda de testigos de mercado actuales a través de los principales portales inmobiliarios (Idealista, Fotocasa, Milanuncios, etc). Al ubicarse la manzana 15 en un ámbito de reciente desarrollo urbanístico, existen numerosos testigos de venta de promociones residenciales de obra nueva (mayoritariamente de vivienda unifamiliar agrupada o adosada con amplias zonas comunes) en un entorno cercano, todos ellos en el barrio de Vistahermosa de Alicante y, en mayor número, dentro del mismo Sector PE/APA-9. En cambio, dada la singularidad del uso hospitalario, no ha sido posible localizar ningún testigo de venta de estas características, realizando su valoración por estimación o asimilación a otros usos terciarios singulares.

- ESTUDIO DE MERCADO DE TESTIGOS DE VENTA - RESIDENCIAL

Se analiza el producto disponible en el entorno atendiendo a las características. La localización de todos los testigos corresponde a viviendas del entorno y de obra nueva o reciente con lo que tienen una importante semejanza con las viviendas futuras a implantar.

COMPARABLE 1		https://www.idealista.com/pro/grupocivica/inmueble/9			
TIPOLOGÍA		Vivienda unifamiliar adosada			
LOCALIZACIÓN		Calle Encina, S/N- Vistahermosa			
SUPERFICIE (m²)		175	PISCINA		Si
FECHA CONSTRUC.		2024	TERRAZA		Si
VALOR VENTA (€)		523.500 €	Nº HABITACIONES		4
VALOR (€/m²)		2.991 €	N.º BAÑOS		3

COMPARABLE 2		https://www.idealista.com/inmueble/104546197/			
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar adosada				
LOCALIZACIÓN	Calle Pitera 7				
SUPERFICIE (m²)	187	PISCINA	si		
FECHA CONSTRUC.	2024	TERRAZA	Si		
VALOR VENTA (€)	500.000 €	Nº HABITACIONES	4		
VALOR (€/m²)	2.674 €	N.º BAÑOS	3		

COMPARABLE 3		https://www.idealista.com/inmueble/104274793/			
TIPOLOGÍA		Vivienda unifamiliar adosada			
LOCALIZACIÓN		Calle Cigüeña, s/n			
SUPERFICIE (m²)		145	PISCINA		Si
FECHA CONSTRUC.		2024	TERRAZA		Si
VALOR VENTA (€)		412.000 €	Nº HABITACIONES		4
VALOR (€/m²)		2.841 €	N.º BAÑOS		3

COMPARABLE 4		https://www.idealista.com/pro/254199009629369830-26		
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar adosada			
LOCALIZACIÓN	Vistahermosa			
SUPERFICIE (m²)	201	PISCINA	Si	
FECHA CONSTRUC.	2024	TERRAZA	Si	
VALOR VENTA (€)	589.459 €	Nº HABITACIONES	4	
VALOR (€/m²)	2.934 €	N.º BAÑOS	4	

COMPARABLE 5	https://www.idealista.com/inmueble/104638241/			
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar adosada			
LOCALIZACIÓN	Calle Procuradores de los tribunales, s/n			
SUPERFICIE (m²)	214	PISCINA	Si	
FECHA CONSTRUCC.	2024	TERRAZA	Si	
VALOR VENTA (€)	455.000 €	Nº HABITACIONES	4	
VALOR (€/m²)	2.126 €	N.º BAÑOS	3	

COMPARABLE 6		https://www.idealista.com/inmueble/102319019/			
TIPOLOGÍA	Vivienda unifamiliar aislada				
LOCALIZACIÓN	Calle Pitera				
SUPERFICIE (m²)	212	PISCINA	Si		
FECHA CONSTRUC.	2024	TERRAZA	Si		
VALOR VENTA (€)	573.500 €	Nº HABITACIONES	5		
VALOR (€/m²)	2.705 €	N.º BAÑOS	3		

COMPARABLE	AÑO CONS.	VALOR VENTA (€)	SUP. (M²T)	(€) /M²T
1	2023	523.500 €	175	2.991,43 €
2	2024	500.000 €	187	2.673,80 €
3	2024	412.000 €	145	2.841,38 €
4	2024	589.459 €	201	2.933,70 €
5	2024	455.000 €	214	2.126,17 €
6	2024	573.500 €	212	2.705,19 €
Valor medio repercusión				2.711,94 €

Para la determinación del valor medio de repercusión de venta, no se aplica ningún coeficiente de homogenización al presentar todos los testigos idénticas características y configuración (obra nueva, año de construcción, servicios, etc.). Del mismo modo, no se aplica coeficiente de minoración por precio de publicación, al tratarse de obra nueva comercializada directamente por la empresa promotora, donde el precio de publicación es coincidente con el precio de venta.

Por último, indicar que todos los testigos de venta, así como el producto inmobiliario implantado en el ámbito del Sector PE/APA-9 de Alicante, se caracteriza por su alto nivel de materiales, diseño, acabados y servicios complementarios, desarrollado por empresas promotoras de primer nivel, cumpliendo con los requisitos de alta calidad de la tipología edificatoria

- ESTUDIO DE MERCADO DE TESTIGOS DE VENTA – TERCIARIO ESPECIAL

Del estudio de mercado realizado, dada la singularidad que representa la promoción de un hospital, no ha sido posible localizar testigos de venta de activos inmobiliarios de estas características en todo el territorio nacional. Si bien se localizan multitud de testigos de locales comerciales de reducidas dimensiones -principalmente en edificio residencial- se considera que, tanto por tamaño o configuración, estos no representan un comparable fiable del valor de venta de un gran complejo hospitalario en el barrio de Vistahermosa de Alicante.

Atendiendo a la nula oferta de parcelas similares a la Manzana 15 y a la creciente demanda de grandes parcelas de uso dotacional privado o terciario especial de uso asistencial o sanitario, tal y como demuestran los planes de expansión de los principales grupos hospitalarios a nivel nacional, se considera razonable establecer, como precio de venta estimado de superficie edificada, el valor obtenido para en el punto anterior del uso residencial, con una ponderación de 1,1, dando como resultado final un valor estimado de venta de **2.983,14 €/m²t** de producto terminado.

Destacar que este valor llega a duplicar el precio medio de venta de testigos comerciales de tamaño superior a 2.000 m² en la ciudad de Alicante, ubicados en zonas de alta demanda comercial (<https://www.idealista.com/inmueble/103862425/>).

- CONCLUSIONES – INGRESOS TOTALES DE VENTA

De este modo resulta un **valor medio estimado de venta** de **2.711,94 €/m²t para el uso residencial** y **2.983,14 €/m²t para el uso terciario especial (hospitalario)**. Por todo lo anterior, se concluye el siguiente valor de venta estimado del conjunto de la promoción inmobiliaria de la Manzana 15, una vez edificada, para cada uno de los escenarios:

- **Total ingresos estimados residencial:** 7.573,49 m²t x 2.711,94 € = 20.538.850,47 €
- **Total ingresos estimados hospital:** 15.146,98 m²t x 2.983,14 € = 45.185.561,92 €

4. VALOR DEL SUELO

El artículo 19.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, establece que “1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento”.

Dicho artículo 22, indica lo siguiente:

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

1. El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, o si la edificación existente o en curso sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros por metro cuadrado de suelo.

E_i = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

VRS_i = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, en euros por metro cuadrado edificable.

2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = V_v/K - V_c$$

Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

V_v = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que 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.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

V_c = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

Todos los valores deberán estar referidos a la fecha que corresponda según el objeto de la valoración en los términos establecidos en el apartado 2 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo.

(...)

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro."

- ESCENARIO ACTUAL – PROMOCIÓN RESIDENCIAL

Para el supuesto de la promoción residencial de la Manzana 15, aplicando los valores numéricos obtenidos en el presente informe a la fórmula de cálculo prevista en la normativa de aplicación, resulta el siguiente del Valor de Repercusión del Suelo residencial:

$$V_v = 2.711,94 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$K = 1,4$$

$$V_c = 1.617,47 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$\text{VRS} = 2.711,94 \text{ €/m}^2 / 1,4 - 1.617,47 \text{ €/m}^2 = \mathbf{319,63 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

Tal y como se expone en las formulaciones anteriores, el valor del suelo por metro cuadrado ascendería, a través de su producto por la superficie edificable de la manzana 15, arrojaría un **valor del suelo de 2.420.714,61€.**

- ESCENARIO PLANEAMIENTO PROPUESTO – PROMOCIÓN TERCIARIO ESPECIAL (HOSPITALARIO)

Para el supuesto de la promoción residencial de la Manzana 15, aplicando los valores numéricos obtenidos en el presente informe a la fórmula de cálculo prevista en la normativa de aplicación, resulta el siguiente del Valor de Repercusión del Suelo residencial:

$$V_v = 2.983,14 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$K = 1,2$$

$$V_c = 2.250,48 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$\text{VRS} = 2.983,14 \text{ €/m}^2 / 1,2 - 2.250,48 \text{ €/m}^2 = \mathbf{235,47 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

Tal y como se expone en las formulaciones anteriores, el valor del suelo por metro cuadrado ascendería, a través de su producto por la superficie edificable de la manzana 15, a un **valor del suelo de 3.566.659,38.**

Los datos de valoración del suelo mediante el método residual estático difieren considerablemente de los previstos en el proyecto de reparcelación del Sector PE/APA-9 del Plan General de Alicante, aprobado por el Ayuntamiento en 2018, el cual establecía un valor del suelo de 379,90 €/m²t. A este respecto, indicar que la principal diferencia de valoración radica en el considerable aumento de los costes de construcción durante los últimos años, muy por encima del aumento del precio de la vivienda, lo que repercute en un ajuste del precio del suelo por aplicación de la normativa de valoración.

5. VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

En el siguiente apartado, procede analizar si la modificación de planeamiento propuesta puede considerarse viable económicamente. Dada la singularidad de la promoción inmobiliaria que se proyecta (hospital), es necesario abordar esta cuestión, no solo a la vista de la ejecución y venta de un producto inmobiliario, sino de la propia actividad a desarrollar en el mismo. Por ello, se realiza un doble análisis; (i) comparación costes e ingresos de promoción y (ii) costes de promoción e ingresos de la explotación hospitalaria.

- VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN COMO PRODUCTO INMOBILIARIO

Tras concretar el valor del suelo, los costes de construcción e implantación del hospital y los ingresos que se generan por la venta del producto inmobiliario, se puede determinar que la actuación resulta viable, desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria. Los resultados obtenidos son los siguientes:

Valor del suelo = $235,47 \text{ €/m}^2 \times 15.146,98 \text{ m}^2 = 3.566.659,38 \text{ €}$

Costes de ejecución de edificación = 34.087.975,55 €

Ingresos estimados por la venta = 45.185.561,92 €

Resultado = 7.530.926,99 €

De lo anterior, se concluye que los ingresos medios esperados representan **20 %** de los ingresos esperados, lo que determina la viabilidad económica de la modificación puntual que se propone.

Por comparación con el escenario actual, se comprueba que el escenario que se deriva de la modificación del planeamiento propuesta presenta una peor rentabilidad desde el punto de vista de la promoción inmobiliaria, indicándose a continuación los resultados. No obstante, destacar que la promoción de viviendas conlleva un coste de comercialización, postventa y formalización que no se ha considerado.

Valor del suelo = $319,63 \text{ €/m}^2 \times 7.573,49 \text{ m}^2 = 2.420.714,61 \text{ €}$

Costes de ejecución de edificación = 12.249.892,87 €

Ingresos estimados por la venta = 20.538.850,47 €

Resultado = 5.868.242,99 €

Margen sobre costes totales: 40 %

La conclusión del estudio realizado permite comprobar que, de la promoción inmobiliaria del hospital resulta un resultado bruto superior en 1,66M €, pero con la mitad del margen sobre costes, siendo del 40% en la promoción residencial frente al 20% de la promoción hospitalaria. Por tanto, la promoción de la parcela terciaria especial es viable económicamente, pero tiene una rentabilidad relativa menor que la promoción de una parcela residencial.

VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN COMO EXPLOTACIÓN HOSPITALARIA

Para calcular los ingresos obtenidos con el desarrollo completo hospitalario pretendido, se ha llevado a cabo una estimación de los servicios a prestar a los usuarios del ámbito geográfico referenciado, desglosado por los diferentes tipos de servicios médicos prestados.

Estos servicios han sido desglosados en las siguientes categorías, con un resultado positivo anual a partir del segundo ejercicio desde el inicio del funcionamiento, tal y como se puede observar:

Año	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
	Ingresos (€)				
Hospitalización	2.016.000	3.024.000	3.528.000	4.032.000	4.112.640
Cuidado Intensivo	393.120	589.680	687.960	786.240	801.965
Diagnóstico por imagen	1.656.000	2.484.000	2.898.000	3.312.000	3.378.240
Oncología	-	-	-	-	-
Quirófano	3.456.000	5.184.000	6.048.000	6.912.000	7.050.240
Laboratorio	628.800	943.200	1.100.400	1.257.600	1.282.752
Emergencias	1.080.000	1.620.000	1.890.000	2.160.000	2.203.200
Servicio de Cardiología	124.800	187.200	218.400	249.600	254.592
Sala cardiovascular	-	-	-	-	-
F&B	562.638	742.392	839.880	943.200	962.064
Tarifas médicas	3.935.760	5.903.640	6.887.580	7.871.520	8.028.950
Otros servicios	1.200.000	1.800.000	2.100.000	2.400.000	2.448.000
Ingresos Totales (€)	15.053.118	22.478.112	26.198.220	29.924.160	30.522.643

En base a la tabla elaborada, se extrae un ingreso estabilizado medio, tras el periodo de implantación de 30.522,643 €.

Atendiendo a la rendición de cuentas de los principales grupos hospitalarios españoles con implantación en Alicante, se extrae que el beneficio neto operativo medio de los últimos años se sitúa entre el 3,19% más reciente -en un escenario de alta inversión por los procesos de expansión- y el 12% en la época preCovid. Se estima, por tanto, que un resultado neto medio debería situarse en torno al 8,13 % de los ingresos.

A continuación, se muestran los resultados obtenidos:

$$\text{Valor del suelo} = 235,47 \text{ €/m}^2 \times 15.146,98 \text{ m}^2 = 3.566.659,38 \text{ €}$$

$$\text{Costes de ejecución de edificación} = 34.087.975,55 \text{ €}$$

$$\text{Ingresos estimados por actividad (estabilizado a 5 primeros años)} = 30.522.643 \text{ €}$$

$$\text{Beneficio neto operativo (estabilizado a 5 primeros años)} = 2.481.490,88 \text{ €}$$

De lo anterior, se concluye que los ingresos medios esperados representan una tasa de amortización del coste de implantación, sin incluir costes financieros, del **6,590 %**, para un

periodo de **16,42 años**, inferior al periodo de amortización de 20 años que resulta de aplicar la tasa media histórica del 5% de operaciones de tipo terciario, propias de la capitalización de rentas.

Una vez obtenidos el valor del suelo sobre el que se desarrollará el complejo, la totalidad de sus costes de ejecución, así como los ingresos previstos de la actividad llevada a cabo en él, se puede determinar que la actuación resulta viable.

6. CONCLUSIONES DEL INFORME DE VIABILIDAD

Como conclusión a los datos expuestos en el presente informe, se confirma que el desarrollo del producto inmobiliario que se deriva de la modificación puntual propuesta resulta viable económicamente, si bien la rentabilidad relativa de la promoción inmobiliaria de la parcela hospitalaria resulta un 50% inferior a la promoción de la parcela residencial.

Valencia, a junio de 2024

Por el equipo redactor:

Urbemed Consultores

Pablo Martín del Barrio, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

José María Mora Puig, Arquitecto

José María Escuder Tella, Abogado Urbanista

MARTIN
DEL BARRIO
PABLO -
29199320S

Firmado digitalmente por
MARTIN DEL BARRIO PABLO -
29199320S
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-29199320S,
givenName=PABLO, sn=MARTIN
DEL BARRIO, cn=MARTIN DEL
BARRIO PABLO - 29199320S
Fecha: 2024.06.12 18:46:13
+02'00'

JOSE
MARIA|
ESCUDER
|TELLA

Firmado digitalmente por
JOSE MARIA|ESCUDER|TELLA
Nombre de reconocimiento
(DN): cn=JOSE MARIA|
ESCUDER|TELLA,
serialNumber=45634276E,
givenName=JOSE MARIA,
sn=ESCUDER TELLA,
ou=CIUDADANOS, o=ACCV,
c=ES
Fecha: 2024.06.12 18:35:44
+02'00'

JOSE
MARIA|
MORA|PUIG

Firmado
digitalmente por
JOSE MARIA|
MORA|PUIG
Fecha: 2024.06.12
20:41:25 +02'00'