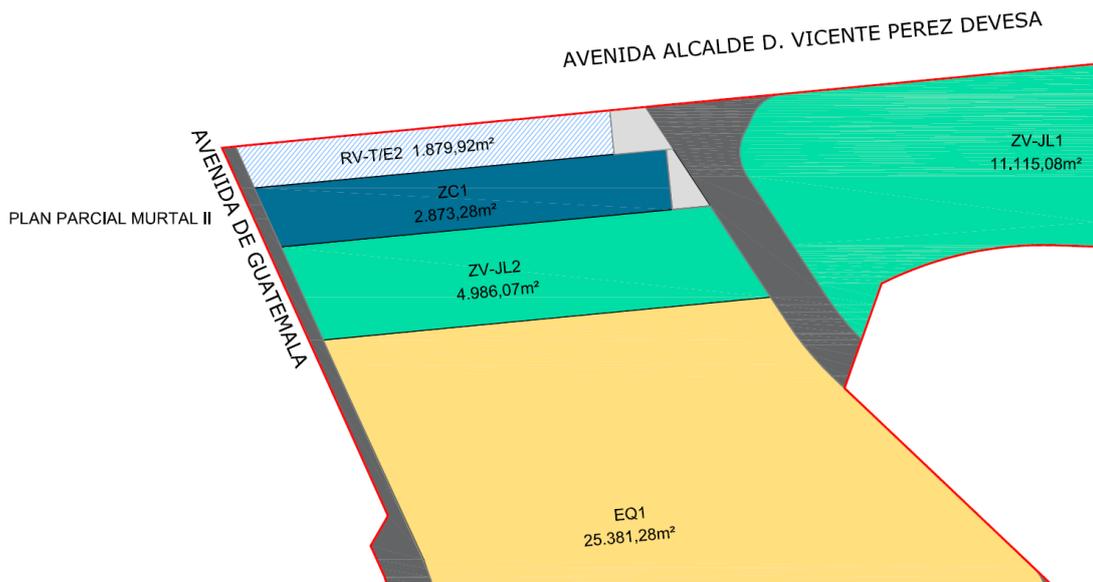


MEMORIA PROPOSICIÓN JURÍDICO- ECONÓMICA DEL PAA DEL ÁMBITO PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"



TM ● TM Real Estate Group

Benidorm (Alicante)

Promotor: Villaviñas S.L.U.

Ingeniero de Caminos: Cristóbal Ruiz

Fecha: Octubre de 2022

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 13 páginas, forma parte del PLAN DE REFORMA INTERIOR DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA PARCELA ZC-1 PP 2/1 "PONIENTE", sometido a información pública por Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo nº 4472/2022 de 2 de noviembre de 2022.

Benidorm, a 1 de diciembre de 2022

LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YAÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

ÍNDICE

- 1.- CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.*
- 2.- ESPECIFICIDADES DE ESTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA.*
- 3.- ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.*

1.- CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA.

El art. 175 del Texto Refundido de la LOTUP aprobado por Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell que regula el contenido documental del programa de actuación aislada, en su apartado c), establece el contenido de la Proposición Jurídico-Económica que debe de acompañar al PAA presentado por VILLAVIÑAS S.L.U.

“El contenido del programa de actuación aislada debe adecuarse a las especificidades de su objeto y, en concreto, a la obligación del promotor o promotora de costear totalmente la ejecución, debiendo incluir los siguientes documentos:

a) Alternativa técnica, que contendrá:

1.º Anteproyecto de edificación o de rehabilitación, acompañado, en su caso, de proyecto de urbanización para completar las obras necesarias para otorgar a los terrenos la condición de solar. Ambos documentos contendrán la delimitación del ámbito de la actuación y una memoria de calidades, tanto de las obras de construcción como de las de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar el coste total de la actuación.

2.º En caso de que resultare necesario modificar el planeamiento urbanístico, se acompañará del correspondiente **instrumento urbanístico** que lo modifique. Solo podrá **aprobarse definitivamente el programa simultáneamente** o con posterioridad a la aprobación definitiva del citado instrumento.

b) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la persona adjudicataria y la administración actuante, en el que consten los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Se identificará la forma de gestión de la actuación. El promotor o promotora de una actuación aislada ha de garantizar el coste de las indemnizaciones y justiprecios, los gastos del plan de realojo y retorno y la totalidad del coste de las obras de urbanización, si hubiera que realizarlas.

c) Proposición jurídico-económica, que contemple los siguientes aspectos:

1.º Desarrollo de las relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca, expresando, en su caso, los eventuales acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de financiación de la actuación y retribución de la persona adjudicataria.

2.º Estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación.

3.º Avance de la equidistribución de beneficios y cargas. En el supuesto de régimen de edificación o rehabilitación forzosa o en sustitución por persona propietaria, se formulará una propuesta de precio de adquisición del inmueble, a título de persona o

entidad beneficiaria privada de la expropiación forzosa, o propuesta de pago de la totalidad de los costes de ejecución, mediante la atribución a la persona adjudicataria, en régimen de reparcelación forzosa, de partes determinadas de la edificación resultante, de valor equivalente a aquellos, formalizadas en régimen de propiedad horizontal.

Cuando en la edificación se prevean usos heterogéneos, o el valor de sus diversas partes, por razón de su localización en planta, orientación u otros análogos, resulten muy diferentes, se aplicarán coeficientes correctores de uso y localización, determinados en función de sus precios de venta justificados en un estudio de mercado, con la finalidad de lograr una homogeneización ponderada de la retribución en partes de la edificación.

4.º Estudio de viabilidad económica y estudio de sostenibilidad económica de la actuación.

5.º En su caso, plan de realojo y retorno."

El **Programa de Actuación Aislada que se presenta**, consta de:

- Alternativa Técnica de Programa: Plan de Reforma Interior (Memoria y Planos) y Anteproyecto de Edificación.
- Borrador de Convenio para la gestión y ejecución del PAA.
- Y Proposición Jurídico-Económica.

2.- ESPECIFICIDADES DE ESTE PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA.

El objeto del Programa de Actuación Aislada del ámbito de la Parcela ZC-1 del Plan Parcial 2/1 "Poniente", es una actuación de dotación mediante un Plan de Reforma Interior, la cual se inició con un Documento de Inicio de Evaluación Ambiental que acompañó al Borrador del Plan.

Por resolución de Alcaldía número 1481/2022 de fecha 06/04/2022, se emite Informe Ambiental y Territorial Estratégico en el procedimiento FAVORABLE SIMPLIFICADO de evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan de Reforma Interior del ámbito Parcela ZC-1 del Plan Parcial 2/1 "Poniente" del P.G.M.O. 1990

El ámbito está calificado en el Plan Parcial PP 2/1 como zona de uso terciario comercial ZC.

Mediante el presente PRI se incrementará el suelo dotacional público y los recursos públicos actuando únicamente en la parcela de titularidad privada ZC-1 que actualmente tiene asignada una edificabilidad terciaria comercial de 3.470 m²t útil. La nueva ordenación incrementará hasta el doble la edificabilidad terciaria destinada a alojamientos temporales, ya que en las normas urbanísticas del Plan General de Benidorm el uso terciario comercial, oficia y alojamientos temporales son usos compatibles.

Sobre esta base, teniendo en cuenta que VILLAVIÑAS S.L.U. tiene total disponibilidad civil de los terrenos por ser propietario único, y que adquiere la condición de agente urbanizador en régimen de excepción licitatoria en la modalidad de gestión por propietarios, esta Proposición Jurídico-Económica **NO contempla ninguno de estos dos aspectos:**

- Relaciones entre la persona adjudicataria y la propiedad de la finca.
- Avance de la equidistribución de beneficios y cargas.

3.- ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS COSTES DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

En cuanto a la **estimación de la totalidad de los costes de ejecución de la actuación, están completamente desarrollados en el Estudio de Viabilidad Económica y Estudio de Sostenibilidad Económica incluidos en el Plan de Reforma Interior del PAA, y están íntimamente relacionados con el cumplimiento de las finalidades del mismo:**

- Mantener el equilibrio dotacional de la actuación se ha de ceder obligatoriamente 1.945,66 m² de superficie dotacional pública. De los cuales, 1.050,21 m² se compensarían directamente con la cesión de terrenos en el ámbito, restando por compensar la cesión de suelo dotacional público de 895,45 m².
- Y el valor económico sustitutivo del aprovechamiento resultante que le corresponde al Ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento. En aras del mayor interés público y mayor sostenibilidad económica de la actuación para el Ayuntamiento de Benidorm, se opta por una cesión del 20%, de conformidad con en el estudio de viabilidad económica que justifica que el incremento de carga económica a cargo de la actuación no compromete su viabilidad, aunque reduzca su rentabilidad.
- Dada la especificidad propia del presente PRI, que tiene como objetivo prioritario la investigación y desarrollo de un modelo energético sostenible y propio para la edificación en altura en la ciudad de Benidorm, de conformidad con el apartado CUARTO del informe técnico municipal de fecha 27 de junio 2022, de la obligación de pago de 1.502.490,99 €, se destina una cuantía de CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (150.000 €) como actuación de interés social, para financiar el estudio y la investigación de un modelo energético basado en energías renovables que fomente la lucha contra la emergencia climática y la eficiencia/soberanía energética.
- Asimismo, de acuerdo con el apartado CUARTO del informe técnico municipal de

fecha 27 de junio 2022, la cesión de la Cantera del Racó de L'Infern se realizará asumiendo la obligación de la restauración de cantera, quedando dicha restauración condicionada a la gestión de tierras del propio ámbito del sector P.P. 2/1 Poniente y a la previa obtención de la declaración de impacto ambiental y su correspondiente licencia municipal, actualmente en fase de tramitación del expediente PL-04/2020.

Por no resultar repetitivos, se reproduce únicamente el extracto concerniente a la **CUANTÍA DE LAS COMPENSACIONES ECONÓMICAS** a favor del Ayuntamiento:

1. CÁLCULO DEL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO DE LA CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL:

- De la certificación catastral se obtiene un valor unitario de suelo catastral que equivale a 374,46 €/m² suelo neto.
- Aplicando el Código Postal 03502 conforme a la Orden 05/2021 - Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en el año 2.021, se obtiene:

Cm (Coeficiente de Municipio): 2,22

Cd (Coeficiente de distrito): 1,00

Coeficiente de relación con el mercado "K" multiplicador del valor catastral:

$$2,22 \times 1,00 = 2,22$$

- Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble= $2,22 \times 374,46 = 831,29$ €/m² suelo neto.
- Coeficiente Adimensional J, como resultado de la relación entre el incremento de la superficie computable y la edificabilidad útil después del PRI.
Edificabilidad computable terciaria:.....6.940 m²tu
Total techo a efectos de cálculo del coeficiente adimensional

$$= \underline{6.940m^2t}$$

Coeficiente J= 1

$$\underline{\underline{VALOR= 895,45 \times 831,29 / 1 = 744.382,23 \text{ €}}}$$

A dicho valor hay que restarle el valor del suelo dotacional del Parque urbano y del Parque natural restaurado "La Cantera" que se cede y ejecuta a cargo de la actuación, por lo que a continuación procedemos a su cálculo:

Superficie del Parque Urbano (L/P) - denominado B del plano nº 3 "Ámbitos Cesiones Dotacionales= 28.474 m²

Superficie del Parque Natural= 53.480 m²

Superficie total= 81.954 m²

Valor Unitario de Mercado suelo cantera conforme certificación catastral: 0,006450824 €/m²

Coefficiente de Cesión de Suelos Dotaciones del Catastro Rústico de Secano=950

Valor de Mercado Parque Urbano= 81.954 x 0,006450824 x 950 = **502.237,26 €**

VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO DE LA CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL DESCONTADO CANTERA = 242.144,97 €

2. CÁLCULO DEL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO DE LA CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO QUE LE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO:

- De la certificación catastral y la metodología prevista mediante el método residual estático conforme M.P.nº1, se obtiene un valor unitario de repercusión de suelo que equivale a 1.138,12 €/m² útil
- Incremento Edificabilidad computable terciaria:..... 3.470,00 m²tu
Conforme el artículo 82 del TRLOTUP le corresponde al Ayuntamiento un porcentaje que oscila entre un 10% con carácter general y un máximo del 20% del incremento de edificabilidad, 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.

En este caso, en aras del mayor interés público y mayor sostenibilidad económica de la actuación para el Ayuntamiento de Benidorm, se opta por una cesión del 20%, siempre y cuando quede acreditado en el estudio de viabilidad económica que el incremento de carga económica a cargo de la actuación no compromete su viabilidad aunque reduzca su rentabilidad.

20% cesión = 694 m²tu

Valor= 694 x 1.138,12

VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO DE LA CESIÓN DEL APROVECHAMIENTO QUE LE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN = 789.854,62 €

TOTAL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO = 1.031.999,59 €

Además, conforme al Anteproyecto presentado se ha de considerar el incremento de las obligaciones que comporta el cambio de uso comercial bajo rasante, que computa conforma a la Mod.Nº22 del Plan General la cantidad de 1.242,70 m²tu.

Dicha edificabilidad bajo rasante tiene un coeficiente de tabla de fondo del local comercial objeto de cambio de uso de: 0,323913. Por lo que el valor económico sustitutivo de la cesión del suelo dotacional y del 20% del techo lucrativo bajo rasante asciende conforme **470.491,40 €**

TOTAL VALOR ECONÓMICO SUSTITUTIVO incluyendo MOD.Nº22 = 1.502.490,99 €

VIABILIDAD ECONÓMICA

Conforme al Anteproyecto presentado se organiza la parcela sobre el zócalo de gran longitud (140 metros) disponiendo de tres niveles sobre rasante y otros tres bajo la misma, teniendo en cuenta las diferencias de cotas existentes entre los extremos. Esta circunstancia permite situar en el lado este los accesos a los niveles inferiores de aparcamiento y a la logística del uso comercial (supermercado), y en el extremo más alto,

las plantas nobles de los apartamentos turístico. Se aprovecha la circunstancia de ser mayoritariamente subterránea, permitiendo un aprovechamiento (cambio de uso) comercial de la base de la torre, aplicando la Modificación N°22 del Plan General.

Funcionalmente queda separado en dos partes de uso totalmente autónomo:

1. SUPERMERCADO

Con una sola de ventas de acceso de clientes por el extremo oeste y doble altura, con un sótano -1 destinado a este uso, quedando al este los accesos de mercancías y empleados

2. APARTAMENTOS TURÍSTICOS

Constituido por la torre sobre el zócalo de zonas comunes, como terraza piscina, hall, cafetería restaurante, salas de reuniones gimnasio, spa, etc. que se conectan con los niveles del aparcamiento -2 y -3. Las 20 primeras plantas a razón de dos apartamentos de 1 dormitorio y dos de 2 dormitorios, cuatro en total, albergaran el 80% del programa de alojamiento (80 apartamentos). En cambio, a partir de esta altura se suprimen los dos extremos, cuya superficie se reserva a la inserción de los oportunos dispositivos de captación de energía eólica. Quedan por tanto 10 plantas que suman 20 apartamentos de 2 dormitorios, hasta alcanzar los 100.

Establecemos la siguiente hipótesis simplificada del plan de negocio;

- Dado que la parcela ya cuenta con 3.470 m²tu con destino a uso comercial, ese uso no forma parte del estudio de viabilidad, el cual tendrá que ser suficiente respecto a las cargas que se asumen por el incremento de los nuevos 3.470 m²tu con destino a uso de apartamentos turísticos.
- Los 100 apartamentos turísticos computan un total de 5.151,80 m²t útil terciario alojamiento temporal, a razón de una media de 51,51 m²tu / apartamento terciario alojamiento temporal.
- Dicha cantidad podría ser equivalente a la suma de los nuevos 3.470 m²t útil

terciario alojamiento temporal, más el incremento del uso comercial bajo rasante de 1.242,70 m²t útil.

Por tanto, a efectos de la viabilidad económica, realizaremos el ejercicio considerando los apartamentos turísticos como una explotación de un hotel de 3* por disponer de datos estadísticamente más significativos del sector hotelero, un apartamento turístico de 51,51 m² equivaldrá a una plaza hotelera. En la toma de decisiones, tanto si estamos hablando de medidas políticas a nivel general, como de medidas particulares, la disponibilidad de información estadística resulta muy importante, y más aún en momentos de incertidumbre económica como el que estamos viviendo. Toda inversión obedece a un coste de oportunidad, y es de esperar que la crisis provocada por COVID-19, y el más reciente conflicto bélico de la guerra de Ucrania, se recupere en un plazo de 2-4 años a niveles precrisis, es por ello que utilizaremos los datos estadísticos de 2019 y 2018. Los indicadores de rentabilidad del sector hotelero son, el ADR (Average Daily Rate) o Tarifa Media Diaria es la tarifa media disponible que resulta de todas las tarifas de un establecimiento.

$$\text{ADR} = \text{Ingreso total por habitaciones} / \text{Total habitaciones ocupadas}$$

El RevPAR (Revenue per Available Room) o Ingresos por Habitación Disponible son los ingresos medios de un establecimiento por habitación disponible.

$$\text{RevPAR} = \text{Ingreso total por habitaciones} / \text{Total habitaciones disponibles}$$

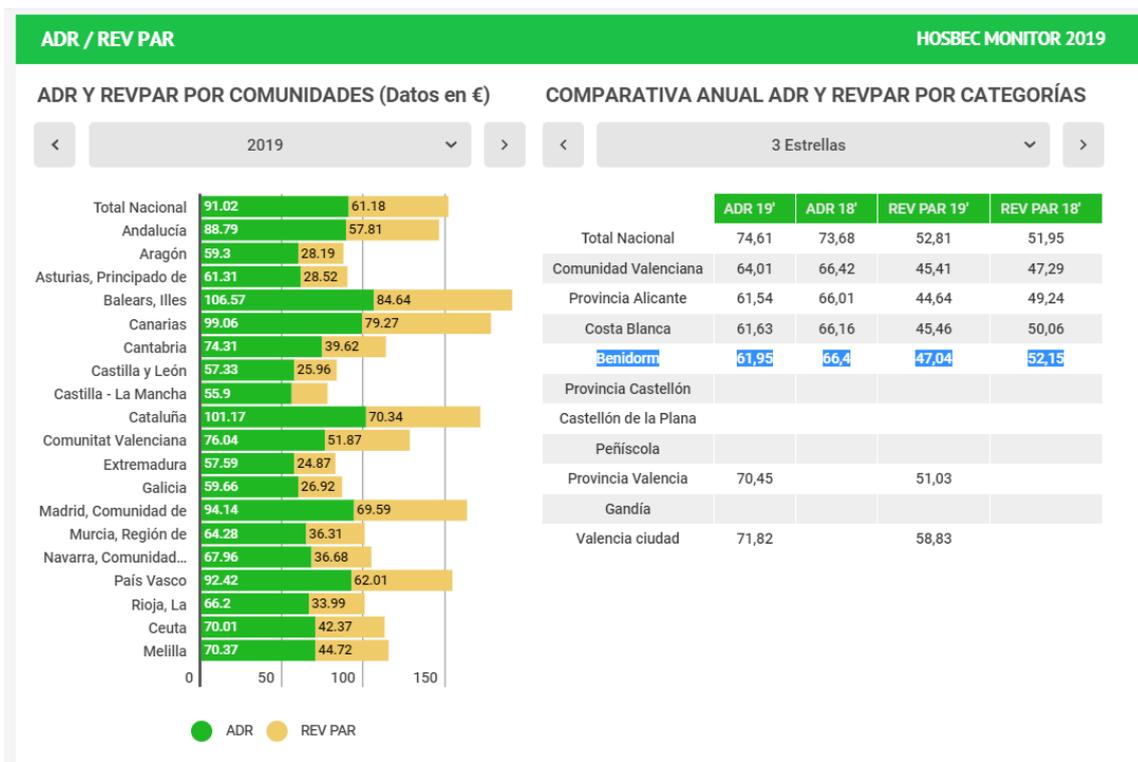
El ingreso total por habitación incluye sólo el precio del alojamiento, sin desayuno, ni media pensión, ni pensión completa, de una habitación doble con baño excluyendo los impuestos. Es una medida, por tanto, basada en el ingreso percibido por el empresario por la prestación únicamente del servicio de alojamiento.

El RevPAR es la forma de medir la efectividad de una estrategia comercial y de precios y lo cerca o lejos que estamos de alcanzar la rentabilidad en un hotel, ya que permite saber cuántas habitaciones se han ocupado y cuánto dinero se ha ganado por cada una

PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA
DEL PAA DEL ÁMBITO PARCELA ZC-1, PLAN PARCIAL 2/1 "PONIENTE"

de ellas, en un mes. El RevPAR difiere del ADR en que el RevPAR se ve afectado por las habitaciones disponibles no ocupadas, mientras que el ADR muestra únicamente la tarifa media de habitaciones que realmente se han vendido. De esta forma se puede interpretar el ADR como el valor facturado por el establecimiento mientras que el RevPAR es la realmente cantidad ingresada. Ambas variables están vinculadas a través del grado de ocupación por habitaciones:

$$\text{RevPAR} = \text{ADR} * \text{Grado de ocupación}$$



De la tabla anterior cuya fuente proviene del INE y HOSBEC, obtenemos para un hotel de 3 estrellas, media años 2019-2018 y en Benidorm un RevPAR = 49,60 €/día

Ingresos anuales = 49,60 x 365 días x 100 plazas alojamiento = 1.810.217,50 €

- Años de explotación: 35
- Ingresos anuales explotación = 1.810.217,50 €
- Costes anuales explotación (50%)
- Renta anual bruta = 905.108,75 €

Valor activo hotelero; Retorno anual de la inversión 12%= 7.542.572,92 €

Considerando un coste de construcción de 1.109 €/m² x 5.151,80 = 5.713.346,20 €

Obtenemos un valor de: 1.829.226,70 €,

A lo que hay que restar el coste de los deberes y cargas pendientes derivadas de la actuación de dotación y cuantificadas en el apartado anterior en 1.490.386,89 €, actualizado mediante la prima de riesgo de un 12% y despreciando la tasa libre de riesgo, ya que la deuda pública a 2 y 6 años está en tipos negativos:

$$1.829.226,70 \text{ €} - 1.502.490,99 \times (1+0,12) = \mathbf{146.436,79 \text{ €}}$$

En virtud de lo cual queda justificado que la actuación es viable económicamente.

A mayor abundamiento, este cálculo de viabilidad económica está pendiente de ser actualizado con los resultados del proyecto de investigación a cargo de la actuación, ya que no se ha tenido en cuenta el ahorro del balance energético que se pretende, pues permitirá conocer las mejoras que para la actividad hotelera puede repercutirle realizar una inversión de sus instalaciones en el marco del nuevo modelo energético, pudiendo hacer una comparación de la cuenta de resultados y ratios financieras, antes y después de las mejoras energéticas introducidas.

Benidorm, octubre de 2022



Cristóbal Ruiz Martínez
Colegiado nº 26.620