

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 25 páginas, forma parte de la Programa de Actuación Integración del Sector Plan Parcial 1/1 "Ensanche Levante" del PGMO 1990, sometido a información pública por Resolución de la Concejal-Delegada de Urbanismo nº 30/2025 de fecha 7 de enero de 2025

Benidorm, a 13 de enero de 2025

LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES  
YANEZ  
SANCHEZ - DNI  
27435579Y



## **INFORME**

**VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
CORRESPONDIENTE AL SECTOR PP 1/1 ENSANCHE LEVANTE DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENIDORM (ALICANTE).**

## ÍNDICE

|       |                                                              |    |
|-------|--------------------------------------------------------------|----|
| 1     | FINALIDAD DEL INFORME.....                                   | 3  |
| 1.1   | ANTECEDENTES.....                                            | 3  |
| 1.2   | REQUIRENTES.....                                             | 3  |
| 1.3   | FINALIDAD DEL INFORME.....                                   | 3  |
| 2     | EL ESTUDIO DE MERCADO ACTUALIZADO .....                      | 4  |
| 2.1   | ENTIDAD RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE MERCADO .....             | 4  |
| 2.2   | VALORES DE MERCADO OBTENIDOS .....                           | 4  |
| 3     | CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO .....             | 5  |
| 3.1   | METODOLOGÍA.....                                             | 5  |
| 3.2   | COEFICIENTE K .....                                          | 5  |
| 3.3   | COSTES DE CONSTRUCCIÓN .....                                 | 6  |
| 3.3.1 | Vivienda residencial .....                                   | 7  |
| 3.3.2 | Vivienda residencial VPP .....                               | 7  |
| 3.3.3 | Uso hotelero .....                                           | 8  |
| 3.3.4 | Edificio comercial .....                                     | 8  |
| 3.3.5 | Uso comercial en planta baja .....                           | 9  |
| 4     | CONCLUSIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO..... | 10 |
|       | Anexo: detalle justificativo valores de mercado .....        | 11 |

## 1 FINALIDAD DEL INFORME.

### 1.1 ANTECEDENTES.

El objeto del presente informe es obtener los Valores de Repercusión del Suelo para los usos residencial (vivienda libre y VPP), Terciario Hotelero, y Comercial en edificio exclusivo y en planta baja, en el Sector 1.1 Ensanche Levante del PGOU de Benidorm, con el objeto de servir de apoyo en la redacción de los distintos documentos y procesos ligados al desarrollo urbanístico del ámbito mediante la formulación de un Programa de Actuación Integrada.

Concretamente sirve de cobertura a la Proposición Jurídico-Económica del referido Programa, en tanto en cuanto el TRLOTUP requiere que en la misma se incluya una evaluación de su viabilidad y sostenibilidad económica, considerando lo dispuesto en su Anexo XIII, cuyo apartado 1 *“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».*

### 1.2 REQUIRENTES

El presente documento se redacta a requerimiento de la Agrupación de Interés Urbanístico del sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm, con CIF V-54.978.325 y domicilio en Benidorm, calle Metge D. Miguel Martorell, nº 1, 03503, Hotel Les Dunes Comodoro, promotora del Programa de Actuación Integrada.

### 1.3 FINALIDAD DEL INFORME

La finalidad, por tanto, del presente informe es ofrecer una magnitud de valor residual del suelo de los distintos usos previstos en el sector, de modo que pueda ser utilizado para la redacción de los distintos documentos y procesos ligados al desarrollo urbanístico del ámbito.

El Programa de Actuación Integrada al que se refiere tiene por objeto el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución correspondiente al Sector PP 1/1 Ensanche Levante del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm. Cuenta con una superficie bruta de sector de 575.371 m<sup>2</sup>s y computable de 569.591 m<sup>2</sup>s, con una red primaria adscrita de 92.600 m<sup>2</sup>, por lo que el área de reparto resulta ser de 662.191 m<sup>2</sup> (estas superficies serán objeto de concreción en el Proyecto de Reparcelación).

## 2 EL ESTUDIO DE MERCADO ACTUALIZADO

### 2.1 ENTIDAD RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE MERCADO

De acuerdo con las previsiones del Anexo XIII del TRLOTUP, el estudio de mercado que se ha usado en el presente informe se ha realizado por la siguiente sociedad de tasación homologada por el Banco de España:

Código: 4313      TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS, S.A.

El informe está fechado en septiembre de 2023, y en su confección ha participado D. Pablo Urios Durá en calidad de Arquitecto Técnico, y el equipo de interno del departamento de Valoraciones Especiales.

La entidad que ha encargado este informe de estudio de mercado es la Agrupación de Interés Urbanístico del sector PP 1/1, que nos ha facilitado el resultado con el fin de usarlo en el presente informe de valoración.

### 2.2 VALORES DE MERCADO OBTENIDOS

Extractamos imagen de los resultados obtenidos:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                    |                                  |
| A -03399/23-4W<br>Septiembre 2023                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                  |
| <b>1 RESUMEN DE VALORES OBTENIDOS</b>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Según lo expuesto y justificado en el informe con número de expediente A -03399/23-2W los valores de mercado unitarios de aplicación a los usos residencial (vivienda libre y VPP), Terciario, Edificio Comercial y Hotelero en el Sector 1.1 ENSANCHE LEVANTE del P.G.O.U. en Benidorm, ascienden a: |                                  |
| <b>RESUMEN DE VALORES DE MERCADO UNITARIOS:</b>                                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |
| • VALOR DE MERCADO UNITARIO USO RESIDENCIAL LIBRE:                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>2.521,63 €/m<sup>2</sup>c</b> |
| • VALOR DE MERCADO UNITARIO USO RESIDENCIAL VPP:                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>1.878,80 €/m<sup>2</sup>c</b> |
| • VALOR MERCADO UNITARIO COMERCIAL EN PLANTA BAJA:                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>1.236,05 €/m<sup>2</sup>c</b> |
| • VALOR MERCADO UNITARIO COMERCIAL EDIFICIO EXCLUSIVO:                                                                                                                                                                                                                                                | <b>1.265,98 €/m<sup>2</sup>c</b> |
| • VALOR MERCADO UNITARIO USO HOTELERO:                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>2.369,09 €/m<sup>2</sup>c</b> |

Dichos valores son, por tanto, los tomados en consideración en el presente informe. Se adjunta en Anexo el detalle justificativo de estos valores de mercado.

### 3 CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

#### 3.1 METODOLOGÍA

Una vez establecido el valor de mercado unitario medio, pasamos a analizar el resto de los parámetros definidos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, de modo que, tras la determinación de los costes de construcción individualizados para cada uno de los usos previstos, pueda determinarse el valor residual del suelo.

De acuerdo con el artículo 22 del Real Decreto, 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:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Siendo:

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

Vv = 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.

#### 3.2 COEFICIENTE K

El Real Decreto citado establece, en su artículo 22.2, que el coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40, y que 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 de la zona.

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.

En el presente supuesto, siguiendo las indicaciones de la norma, se ha optado por la aplicación del coeficiente general del 1,40 salvo para el uso residencial en el que, por la dinámica inmobiliaria y la localización, se considera más adecuado la utilización del coeficiente 1,50.

### 3.3 COSTES DE CONSTRUCCIÓN

A continuación, se determinan los costes de construcción actuales, sin considerar los eventuales costes de urbanización.

Para el cálculo de los costes de construcción se toma como referencia la información facilitada por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), por tratarse de una fundación de interés público, constituida en 1986, promovida por la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del territorio.

Entre sus productos incluye herramientas para el cálculo del Coste Unitario de Ejecución de la Edificación que *«propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material PEM de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno»*.

Para ello, el citado organismo *«recurre a la definición del Módulo Básico de Edificación MBE (€/m<sup>2</sup> construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra»*.

Sin embargo, la concreta morfología constructiva del ámbito de actuación debe ser considerada en atención al incremento de los costes de construcción que pueda suponer el incremento en la altura de las edificaciones.

El apartado 4 del artículo 8 de las normas urbanísticas del Plan Parcial Sector PP1/1 prevé la siguiente redacción PGOU de Benidorm

*La altura es libre, con un mínimo de veinte (20) plantas. Todos los parámetros de altura se referirán a lo dispuesto en el artículo 91 de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O., en su redacción dada por la Modificación Puntual nº 18. Se exceptúan de la altura mínima las edificaciones destinadas a vivienda de protección pública, las terciarias comerciales y las dotacionales públicas.*

Y como consta en la ordenación pormenorizada en trámite del Plan Parcial, todas las edificaciones en altura del ámbito del Programa de Actuación Integrada superan la altura mínima de 20 plantas, incluidas las destinadas a Viviendas de Protección Pública.

Por tanto, dado que el incremento del número de plantas incrementa la dificultad de ejecutarlas a medida que crece la altura, aumentando las secciones de los elementos constructivos y empleando una mayor cantidad de hormigón y acero, lo que se traduce en un incremento del volumen de cimentación, el espesor de forjados entre plantas, la repercusión del mayor número de ascensores, etc., todo ello supone un incremento de costes, que se estima en un 5% de más, sobre los módulos unitarios previstos para las edificaciones de morfología estándar del IVE.

### 3.3.1 Vivienda residencial

Para este uso se valoran los costes de construcción del IVE para el tipo de edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70 m<sup>2</sup> y de un nivel de calidad alto de acabados y sin ubicar en el centro histórico. Esto supone un Coste Unitario de Ejecución de 812 € que una vez incrementados, como se ha avanzado anteriormente, ascienden a 852,6 € m<sup>2</sup> construido.

El PEM obtenido es necesario incrementarlo con los gastos generales más el beneficio industrial, así como con los costes de honorarios, proyectos, registros, tributos, etc., lo que suponen un total de 1.237,80 € m<sup>2</sup> de acuerdo con la siguiente tabla:

| USO RESIDENCIAL LIBRE                                                                                       |                                     |     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|------------|
| F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).                                            |                                     |     |            |
| Vv = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial                                                   |                                     |     | 2.521,63 € |
| Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuesto |                                     |     | 1.237,80 € |
|                                                                                                             | PEM:                                |     | 852,60 €   |
|                                                                                                             | PEC (GG+BI):                        | 19% | 161,99 €   |
|                                                                                                             | Honorarios, tributos, gastos, etc.: | 22% | 223,21 €   |

### 3.3.2 Vivienda residencial VPP

Para la vivienda de protección pública se parte de la modalidad de la vivienda residencial con las previsiones del IVE para la “edificación residencial abierta con una altura de más de 80 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70 m<sup>2</sup> y de un nivel medio de acabados”. Con un CUE de 677,26 € más un 5% lo que supone 711,1 € m<sup>2</sup> construido.

Como en el caso anterior, el PEM es necesario incrementarlo con los gastos generales más el beneficio industrial, así como con los costes de honorarios, proyectos, registros, tributos, etc., por lo que el coste de construcción asciende a 1.032,37 € como se indica en la siguiente tabla:

| USO RESIDENCIAL VPP                                                                                         |                                     |     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|------------|
| F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).                                            |                                     |     |            |
| Vv = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial VPP                                               |                                     |     | 1.878,80 € |
| Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuesto |                                     |     | 1.032,37 € |
|                                                                                                             | PEM:                                |     | 711,10 €   |
|                                                                                                             | PEC (GG+BI):                        | 19% | 135,11 €   |
|                                                                                                             | Honorarios, tributos, gastos, etc.: | 22% | 186,17 €   |

### 3.3.3 Uso hotelero

El uso hotelero contempla en el ámbito una particular morfología lo que hace que deba considerarse más razonable el cálculo de sus costes mediante una combinación de diferentes usos previstos en la tipología del Instituto Valenciano de Edificación. Por tanto, se ha previsto el uso propio hotelero y el residencial para edificación abierta de más de 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media menor o igual a 45 m<sup>2</sup> y un nivel medio de acabados, dando un mayor peso al este último (80%), lo que, considerando un incremento por altura, arroja un Presupuesto de Ejecución Material por metro cuadrado de 922,4 € m<sup>2</sup>.

Los costes de construcción totales ascienden a 1.251,33 € m<sup>2</sup>, considerando el presupuesto de ejecución por contrata y los demás costes necesarios como se refleja en el siguiente cuadro:

| USO HOTELERO                                                                                                |                                     |     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|------------|
| F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).                                            |                                     |     |            |
| Vv = Valor de venta del metro cuadrado de uso terciario HOTELERO                                            |                                     |     | 2.369,09 € |
| Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuesto |                                     |     | 1.251,33 € |
|                                                                                                             | PEM:                                |     | 922,40 €   |
|                                                                                                             | PEC (GG+BI):                        | 19% | 175,26 €   |
|                                                                                                             | Honorarios, tributos, gastos, etc.: | 14% | 153,67 €   |

### 3.3.4 Edificio comercial

Para la determinación del coste de construcción de la edificación comercial en edificio exclusivo se considera adecuado el cálculo mediante una combinación de diferentes usos previstos en la tipología del Instituto Valenciano de Edificación. Por un lado, el contemplado para el uso de “hipermercado”, considerando una mayor ponderación del contemplado para “nave de almacenamiento”, resultando un PEM de 473,2 € m<sup>2</sup>, que supone un coste de construcción de 619,42 €m<sup>2</sup> sumando los demás gastos inherentes al proceso constructivo como se indica en la imagen:

| USO COMERCIAL EN MANZANA EXCLUSIVA (EDIFICIO COMERCIAL)                                                     |                                     |     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|------------|
| F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).                                            |                                     |     |            |
| Vv = Valor de venta del metro cuadrado de uso TERCARIO comercial exclusivo                                  |                                     |     | 1.265,98 € |
| Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuesto |                                     |     | 619,42 €   |
|                                                                                                             | PEM:                                |     | 473,20 €   |
|                                                                                                             | PEC (GG+BI):                        | 19% | 89,91 €    |
|                                                                                                             | Honorarios, tributos, gastos, etc.: | 10% | 56,31 €    |



### 3.3.5 Uso comercial en planta baja

Para el cálculo del coste de construcción del uso comercial incluido en las edificaciones cuyo uso preminente es el residencial, se considera el promedio de dicho uso residencial con el de la morfología de naves de almacenamiento, por la previsión de sus acabados, resultando un CUE de 454,9 € al que ha de aplicarse los gastos generales y el beneficio industrial para obtener el precio por contrata, y una partida de un 10% para gastos del promotor, honorarios de facultativos, licencias municipales, permisos, gastos de notario y registro y gastos de comercialización, ascendiendo a un total de 619,42 € m2 según el siguiente detalle:

| USO TERCARIO COMERCIAL EN LOCAL                                                                             |                                     |     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|------------|
| F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).                                            |                                     |     |            |
| VV = Valor de venta del metro cuadrado de uso TERCARIO comercial complementario                             |                                     |     | 1.236,05 € |
| Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuesto |                                     |     | 595,46 €   |
|                                                                                                             | PEM:                                |     | 454,90 €   |
|                                                                                                             | PEC (GG+BI):                        | 19% | 86,43 €    |
|                                                                                                             | Honorarios, tributos, gastos, etc.: | 10% | 54,13 €    |

## 4 CONCLUSIONES: CÁLCULO DEL VALOR DE REPERCUSIÓN DE SUELO.

Por lo expuesto anteriormente, se reproducen a continuación los valores de repercusión del suelo por metro cuadrado construido para cada uno de los usos previstos en el sector y de acuerdo con la fórmula anteriormente indicada:

$$VRS = [ Vv / K ] - Cc$$

| CUADRO RESUMEN VALOR RESIDUAL DEL SUELO (m <sup>2</sup> ) |                |                    |      |          |
|-----------------------------------------------------------|----------------|--------------------|------|----------|
| USO                                                       | VALOR DE VENTA | COSTE CONSTRUCCIÓN | K    | VRS      |
| Residencial                                               | 2.521,63 €     | 1.237,80 €         | 1,50 | 443,28 € |
| Residencia VPP                                            | 1.878,80 €     | 1.032,37 €         | 1,50 | 220,16 € |
| Hotelero                                                  | 2.369,09 €     | 1.251,33 €         | 1,40 | 440,88 € |
| Edificio comercial                                        | 1.265,98 €     | 619,42 €           | 1,40 | 284,85 € |
| Uso comercial en planta baja                              | 1.236,05 €     | 595,46 €           | 1,40 | 287,43 € |

En Alicante, diciembre de 2023

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia  
Abogado urbanista

Fdo.- José Ramón García Pastor  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

## Anexo: detalle justificativo valores de mercado

### Residencial Libre



A -03399/23-2W  
Septiembre 2023

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO VIVIENDA PLURIFAMILIAR

| Nº                                         | Calle                         | Número | Código Postal | Tipología | Fecha      | Sup. Adoptada | Superficie (m²) | Precio oferta (€) | Comerc. (%) | Negoc. (%) | Precio oferta corregido (€) | Precio transacción (€) | Precio unitario adoptado (€/m²) | Coef. Homog. | Precio unitario homogeneizado (€/m²) |
|--------------------------------------------|-------------------------------|--------|---------------|-----------|------------|---------------|-----------------|-------------------|-------------|------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------------------|
| 1                                          | JUAN FUSTER ZARAGOZA          | 8      | 03503         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 100,00          | 210.000,00        | 0,00        | 5,00       | 199.500,00                  | 0,00                   | 1.995,00                        | 1,143        | 2.280,29                             |
| 2                                          | PRESIDENTE ADOLFO SUAREZ      | 4      | 03502         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 130,00          | 406.000,00        | 0,00        | 5,00       | 385.700,00                  | 0,00                   | 2.966,92                        | 0,947        | 2.809,67                             |
| 3                                          | DERRAMADOR                    | 10     | 03503         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 80,00           | 230.000,00        | 5,00        | 5,00       | 207.000,00                  | 0,00                   | 2.587,50                        | 1,075        | 2.781,56                             |
| 4                                          | JUAN FUSTER ZARAGOZA          | 8      | 03503         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 100,00          | 220.000,00        | 0,00        | 5,00       | 209.000,00                  | 0,00                   | 2.090,00                        | 1,135        | 2.372,15                             |
| 5                                          | ALMIRALL BERNAT DE SARRIA     | 6      | 03503         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 100,00          | 239.000,00        | 5,00        | 5,00       | 215.100,00                  | 0,00                   | 2.151,00                        | 1,073        | 2.308,02                             |
| 6                                          | CUENCA                        | 23     | 03503         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 120,00          | 281.750,00        | 5,00        | 5,00       | 253.575,00                  | 0,00                   | 2.113,13                        | 1,120        | 2.366,71                             |
| 7                                          | ALMIRALL BERNAT DE SARRIA     | 6      | 03503         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 100,00          | 280.000,00        | 5,00        | 5,00       | 252.000,00                  | 0,00                   | 2.520,00                        | 1,061        | 2.673,72                             |
| 8                                          | PRESIDENTE ADOLFO SUAREZ      | 4      | 03502         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 105,00          | 373.000,00        | 0,00        | 5,00       | 354.350,00                  | 0,00                   | 3.374,76                        | 0,907        | 3.060,91                             |
| 9                                          | PRESIDENTE ADOLFO SUAREZ      | 4      | 03502         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 82,00           | 257.000,00        | 0,00        | 5,00       | 244.150,00                  | 0,00                   | 2.977,44                        | 1,008        | 3.001,26                             |
| 10                                         | PRESIDENTE ADOLFO SUAREZ      | 4      | 03502         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 140,00          | 429.000,00        | 0,00        | 5,00       | 407.550,00                  | 0,00                   | 2.911,07                        | 1,005        | 2.925,63                             |
| 11                                         | PRESIDENTE ADOLFO SUAREZ      | 4      | 03502         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 105,00          | 347.000,00        | 0,00        | 5,00       | 329.650,00                  | 0,00                   | 3.139,52                        | 0,927        | 2.910,34                             |
| 12                                         | PRESIDENTE ADOLFO SUAREZ      | 4      | 03502         | BA        | 15-09-2023 | CCC           | 78,00           | 237.000,00        | 0,00        | 5,00       | 225.150,00                  | 0,00                   | 2.886,54                        | 1,012        | 2.921,18                             |
| 13                                         | DOCTOR SANTIAGO RAMON Y CAJAL | 3      | 03503         | BA        | 13-09-2023 | CCC           | 85,00           | 186.000,00        | 0,00        | 5,00       | 176.700,00                  | 0,00                   | 2.078,82                        | 1,233        | 2.563,19                             |
| 14                                         | SANTIAGO RAMON Y CAJAL        | 1      | 03503         | BA        | 03-09-2023 | CCC           | 70,00           | 145.000,00        | 5,00        | 5,00       | 130.500,00                  | 0,00                   | 1.864,29                        | 1,083        | 2.019,03                             |
| 15                                         | ZAMORA                        | 11     | 03503         | BA        | 08-08-2023 | CCC           | 90,00           | 185.000,00        | 5,00        | 5,00       | 166.500,00                  | 0,00                   | 1.850,00                        | 1,090        | 2.016,50                             |
| 16                                         | PRESIDENTE ADOLFO SUAREZ      | 18     | 03501         | BA        | 09-06-2023 | CCC           | 82,00           | 133.000,00        | 5,00        | 5,00       | 119.700,00                  | 0,00                   | 1.459,76                        | 1,158        | 1.690,40                             |
| 17                                         | SIERRA DORADA                 | 3      | 03503         | BA        | 05-03-2023 | CCC           | 75,00           | 148.000,00        | 0,00        | 5,00       | 140.600,00                  | 0,00                   | 1.874,67                        | 1,156        | 2.167,12                             |
| VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN |                               |        |               |           |            |               |                 |                   |             |            |                             |                        |                                 |              | 2.521,63                             |

BA: Plurifamiliar en Bloque Abierto

CCC: Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes

**VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO USO RESIDENCIAL LIBRE: 2.521,63 €/m² T**

**Residencial VPP**A-03399/23-2W  
Septiembre 2023**VIVIENDAS VPP EN BLOQUE ABIERTO**

El módulo de VPP (para Régimen General) en Benidorm es de 2.200,00 €/m<sup>2</sup> útil (\*). La superficie útil máxima por vivienda es de 90 m<sup>2</sup>, por lo que el precio de venta máximo por vivienda ascendería a 198.000,00 €. No obstante, se considera que cada vivienda llevará vinculada, de forma explícita, una plaza de garaje de 25 m<sup>2</sup> útiles y un trastero de 8 m<sup>2</sup> útiles, por lo que el precio total por unidad de vivienda con garaje y trastero vinculados será de 241.560,00 € (\*\*).

Siguiendo los preceptos de la normativa a aplicar en las VPP, el coeficiente entre la superficie útil y la construida es del 0,70, por lo que conseguimos viviendas de 128,57 m<sup>2</sup> (para 90 m<sup>2</sup> útiles). A efectos de cálculo para el Método Residual Estático, trasladamos su valor máximo de VPP (241.560,00 € de media) a valor unitario por m<sup>2</sup> construido o de techo de vivienda (1.878,80 €/m<sup>2</sup> constr). Dado que este valor es inferior al obtenido de mercado para la vivienda libre, consideramos que las viviendas VPP se venderán al precio máximo fijado por el módulo.

(\*) según Artículo 187 Punto 1, y Disposición Transitoria Quinta del DECRETO 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.

(\*\*) VIVIENDA: 90,00 m<sup>2</sup> útiles x 2.200,00 €/m<sup>2</sup> útil = 198.000,00 €  
 GARAJE: 25,00 m<sup>2</sup> útiles x 2.200,00 €/m<sup>2</sup> útil x 0,6 = 33.00,00 €  
 TRASTERO: 8,00 m<sup>2</sup> útiles x 2.200,00 €/m<sup>2</sup> útil x 0,6 = 10.560,00 €

**VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO USO RESIDENCIAL VPP: 1.878,80 €/m<sup>2</sup> T**

**Local comercial en planta baja**A-03399/23-2W  
Septiembre 2023

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES USO LOCAL TIPO 1

| Nº | Calle               | Número | Código Postal | Sup. Adoptada | Sup. p. baja (m²) | Ponder. % | Sup. p. sótano (m²) | Ponder. % | Sup. p. superiores (m²) | Ponder. % | Sup. ponderada (m²) |
|----|---------------------|--------|---------------|---------------|-------------------|-----------|---------------------|-----------|-------------------------|-----------|---------------------|
| 1  | ALFONSO PUCHADES    | 10     | 03501         | CSC           | 81,00             | 100,00    | 0,00                | 0,00      | 0,00                    | 0,00      | 81,00               |
| 2  | FLUIXA              | 4      | 03501         | CSC           | 80,00             | 100,00    | 0,00                | 0,00      | 0,00                    | 0,00      | 80,00               |
| 3  | MARINA BAIXA        | 29     | 03502         | CSC           | 60,00             | 100,00    | 120,00              | 40,00     | 120,00                  | 70,00     | 192,00              |
| 4  | MONTECARLO          | 12     | 03503         | CSC           | 181,00            | 100,00    | 0,00                | 0,00      | 0,00                    | 0,00      | 181,00              |
| 5  | DOCTOR SEVERO OCHOA | 19     | 03503         | CSC           | 58,70             | 100,00    | 0,00                | 0,00      | 0,00                    | 0,00      | 58,70               |
| 6  | ALMENDROS           | 10     | 03501         | CSC           | 206,00            | 100,00    | 0,00                | 0,00      | 0,00                    | 0,00      | 206,00              |
| 7  | EMILIO ORTUÑO       | 31     | 03501         | CSC           | 133,30            | 100,00    | 0,00                | 0,00      | 0,00                    | 0,00      | 133,30              |

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

CUADRO RESUMEN DE VALORES EN VENTA USO LOCAL TIPO 1

| Nº                                         | Calle               | Número | Código Postal | Tipología | Fecha      | Sup. Adoptada | Sup. ponderada (m²) | Precio oferta (€) | Comerc. (%) | Negoc. (%) | Precio oferta corregido (€) | Precio transacción (€) | Precio unitario adoptado (€/m²) | Coef. Homog. | Precio unitario homogeneizado (€/m²) |
|--------------------------------------------|---------------------|--------|---------------|-----------|------------|---------------|---------------------|-------------------|-------------|------------|-----------------------------|------------------------|---------------------------------|--------------|--------------------------------------|
| 1                                          | ALFONSO PUCHADES    | 10     | 03501         | LCA       | 15-09-2023 | CSC           | 81,00               | 110.000,00        | 0,00        | 10,00      | 99.000,00                   | 0,00                   | 1.222,22                        | 0,784        | 958,22                               |
| 2                                          | FLUIXA              | 4      | 03501         | LCA       | 15-09-2023 | CSC           | 80,00               | 124.000,00        | 0,00        | 5,00       | 117.800,00                  | 0,00                   | 1.472,50                        | 0,779        | 1.147,08                             |
| 3                                          | MARINA BAIXA        | 29     | 03502         | LCA       | 15-09-2023 | CSC           | 192,00              | 400.000,00        | 0,00        | 10,00      | 360.000,00                  | 0,00                   | 1.875,00                        | 0,901        | 1.689,38                             |
| 4                                          | MONTECARLO          | 12     | 03503         | LCA       | 15-09-2023 | CSC           | 181,00              | 180.000,00        | 0,00        | 5,00       | 171.000,00                  | 0,00                   | 944,75                          | 1,071        | 1.011,83                             |
| 5                                          | DOCTOR SEVERO OCHOA | 19     | 03503         | LCA       | 14-09-2023 | CSC           | 58,70               | 165.000,00        | 5,00        | 15,00      | 132.000,00                  | 0,00                   | 2.248,72                        | 0,763        | 1.715,77                             |
| 6                                          | ALMENDROS           | 10     | 03501         | LCA       | 06-09-2023 | CSC           | 206,00              | 260.000,00        | 0,00        | 5,00       | 247.000,00                  | 0,00                   | 1.199,03                        | 0,923        | 1.106,70                             |
| 7                                          | EMILIO ORTUÑO       | 31     | 03501         | LCA       | 26-01-2023 | CSC           | 133,30              | 195.000,00        | 5,00        | 10,00      | 165.750,00                  | 0,00                   | 1.243,44                        | 0,823        | 1.023,35                             |
| VALOR UNITARIO INMUEBLE OBJETO DE TASACIÓN |                     |        |               |           |            |               |                     |                   |             |            |                             |                        |                                 |              | 1.236,05                             |

LCA: LC individual, parte de edificio, acceso directo calle/espacio púb

CSC: Superficie construida sin parte proporcional de zonas comunes

**VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO USO LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA: 1.236,05 €/m² T**

## Edificio Comercial

A-03399/23-ZW  
Septiembre 2023

### EDIFICIO COMERCIAL

En Benidorm existen unos 19 establecimientos considerados como Supermercados. Según el "Informe Anual de la Distribución Comercial Minorista de la Comunitat Valenciana" elaborado para la Conselleria de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo de la Generalitat Valenciana, se entiende por Supermercado aquel establecimiento que comercializa productos de alimentación y de consumo frecuente en régimen de libre servicio, situándose su superficie de venta entre 400 y 2.499 m<sup>2</sup> y cuya estrategia responde a criterios de proximidad. Esta definición coincide con la del PATSECOVA (Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunidad Valenciana) y la superficie de venta considerada (entre 400 y 2.499 m<sup>2</sup>) se ajusta con la base de datos de Distribución Base Alimentaria de Alimarket.

Según el artículo 112 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Benidorm, gran parte de los supermercados se englobarían dentro de "grandes establecimientos comerciales" ya que la superficie destinada a venta, entendiendo como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 750 m<sup>2</sup> si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 1.500 m<sup>2</sup> si se trata de productos no predominantemente alimentarios.

3 de estos supermercados pertenecen a la cadena **Mercadona** (Calle Invierno nº13, Calle Secretario Juan Antonio Baldovi nº11 y Calle del Mercado nº1), 1 a **Dia** (Avda. Doctor Severo Ochoa nº40), 1 a **Hiperber** (Avenida Alfonso Puchades nº25), 2 a **Dialprix** (Avda. Juan Fuster Zaragoza esq. Avda. Ametlla de Mar, y Avenida Jaume I), 6 a **Consum** (Avda. Mediterráneo nº8, Calle Ibiza nº15, Avda. Holanda nº4, Calle Herrerías nº3, Calle Urano nº3 y Calle Virgen de la Almudena nº40), 5 a **Masymas** (Calle Beniarda s/n, Calle Marqués de Comillas nº32, Calle Severo Ochoa nº21, Avenida Ametlla del Mar nº19 y Calle Tomás Ortuño nº72) y 1 a **Carrefour Express** (Avda. del Mediterráneo nº43).

La tipología es variada, según se trate de supermercados en el casco urbano (edificios entre medianeras) o en bloque abierto (algunos sin división horizontal). La mayor parte de ellos son supermercados de gran tamaño (también denominados "gran supermercado"), cuya superficie oscila entre 1.000 y 2.500 m<sup>2</sup>.

Según datos (informe de mayo de 2023) de ASEDAS (Asociación Española de Distribuidores, Autoservicios y Supermercados, con socios como Mercadona, Dia, Consum, Lidl, Masymas, ... las



A-03399/23-ZW  
Septiembre 2023

Documento ha sido firmado electrónicamente el 21/11/2023 a las 12:38 por 117942072 JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación FBL5SFJES

cuales representan el 75% de la superficie comercial de productos de alimentación y gran consumo) existe un establecimiento de distribución alimentaria por cada 1.886 habitantes.

En términos de densidad comercial, 2022 se cerró con un índice de 313,3 m<sup>2</sup>/1.000 hab.

Esto demuestra que en el sector de estudio perfectamente puede ejecutarse un supermercado como el objeto de estudio.

La dotación exigible de plazas de aparcamiento según el artículo 112 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Benidorm, si se trata de grandes establecimientos comerciales será de 1 plaza por cada 25 m<sup>2</sup> (si la superficie de venta es superior a 750 m<sup>2</sup>, si consiste en productos alimentarios) y de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> (si la superficie de venta es superior a 1500 m<sup>2</sup> y no se trata de productos alimentarios). Los aparcamientos podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m.

La superficie de la sala de ventas de un supermercado de gran tamaño (tipo Mercadona) ronda los 1.500-1.800 m<sup>2</sup> (se está aumentando la superficie de venta para dar cabida a nuevas secciones y un surtido más amplio).

A la vista de la tipología edificatoria del Sector objeto de estudio (bloque abierto), para la obtención del Valor Unitario de Mercado para uso Edificio Comercial, se ha considerado un supermercado con parcela propia (sin división horizontal), distribuido en una única planta y con las plazas de aparcamiento en superficie (unas 200). Las características principales serían:

- Superficie construida de la nave: 3.000 m<sup>2</sup>. Con estas dimensiones cumplimos las Normas Urbanísticas del Sector PP 1/1.
- Superficie destinada a las plazas de garaje en superficie: 4.979,25 m<sup>2</sup>.
- Superficie útil de la nave: 2.850 m<sup>2</sup>
- Superficie útil de la sala de ventas: 1.500 m<sup>2</sup>
- Superficie de parcela: 7.979,25 m<sup>2</sup> (coincidiría con la superficie de una de las manzanas completas destinadas a este uso).

La promoción inmobiliaria más probable corresponde a edificación aislada, distribución del supermercado en una única planta, con las plazas de aparcamiento en superficie, gran parte de ellas techadas.

Como ya se ha expuesto para el cálculo del valor de mercado de esta tipología se utiliza el método de actualización de las rentas esperadas. Con esta metodología se obtiene el valor en venta del





A-03399/23-ZW  
Septiembre 2023

producto inmobiliario en el supuesto de terminado a partir de la actualización de los flujos de caja futuros derivados del arrendamiento durante su vida útil.

Para estimar los ingresos por arrendamiento se ha procedido a realizar un estudio de mercado de rentas, seleccionándose comparables de inmuebles comercializados en alquiler en el entorno próximo.

El estudio de mercado completo con los detalles de cada uno de los comparables se desarrolla íntegramente en el Apartado 8.5 del presente informe, incluyéndose a continuación las tablas resumen del estudio de mercado para tipo de inmueble.

#### **CUADRO RESUMEN DEL ESTUDIO DE MERCADO**

| Locales (Renta) |                                         |              |                   |                     |                         |                           |                  |                                     |                             |                               |
|-----------------|-----------------------------------------|--------------|-------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Nº              | Tipo                                    | Fecha        | Sup. p. baja (m²) | Sup. p. sótano (m²) | Sup. resto plantas (m²) | Precio oferta (Euros/mes) | Por. Correc. (%) | Precio oferta corregida (Euros/mes) | Precio contrato (Euros/mes) | Valor unitario (Euros/m²/mes) |
| 9               | Calle FLUIXA, 4 (03501)                 |              |                   |                     |                         |                           |                  |                                     |                             |                               |
|                 | LCA                                     | Ago-2023 CSC | 80,00             | 0,00                | 0,00                    | 550,00                    | 5,00             | 522,50                              | 0,00                        | 6,53                          |
| 8               | Calle ISLANDIA, 5 (03502)               |              |                   |                     |                         |                           |                  |                                     |                             |                               |
|                 | LCA                                     | Sep-2023 CSC | 50,00             | 0,00                | 0,00                    | 450,00                    | 5,00             | 427,50                              | 0,00                        | 8,55                          |
| 7               | Calle SANTA FAZ, 7 (03501)              |              |                   |                     |                         |                           |                  |                                     |                             |                               |
|                 | LCA                                     | Sep-2023 CSC | 85,00             | 85,00               | 0,00                    | 1.800,00                  | 3,00             | 1.746,00                            | 0,00                        | 10,27                         |
| 6               | Avenida DOCTOR SEVERO OCHOA, 72 (03503) |              |                   |                     |                         |                           |                  |                                     |                             |                               |
|                 | LCA                                     | Sep-2023 CSC | 55,00             | 0,00                | 0,00                    | 800,00                    | 5,00             | 760,00                              | 0,00                        | 13,82                         |
| 5               | Avenida MURCIA, 11 (03503)              |              |                   |                     |                         |                           |                  |                                     |                             |                               |
|                 | LCA                                     | Sep-2023 CSC | 70,00             | 0,00                | 0,00                    | 700,00                    | 5,00             | 665,00                              | 0,00                        | 9,50                          |
| 4               | Avenida ALFONSO PUCHADES, 10 (03501)    |              |                   |                     |                         |                           |                  |                                     |                             |                               |
|                 | LCA                                     | Sep-2023 CSC | 112,00            | 0,00                | 0,00                    | 1.800,00                  | 5,00             | 1.710,00                            | 0,00                        | 15,27                         |
| 3               | Calle SELLA, 4 (03502)                  |              |                   |                     |                         |                           |                  |                                     |                             |                               |
|                 | LCA                                     | Ago-2023 CSC | 82,00             | 0,00                | 0,00                    | 800,00                    | 5,00             | 760,00                              | 0,00                        | 9,27                          |
| 2               | Avenida FRANCIA, 1 (03502)              |              |                   |                     |                         |                           |                  |                                     |                             |                               |
|                 | LCA                                     | Sep-2023 CSC | 72,00             | 0,00                | 0,00                    | 850,00                    | 5,00             | 807,50                              | 0,00                        | 11,22                         |
| 1               | Calle EMILIO ORTUÑO, 19 (03501)         |              |                   |                     |                         |                           |                  |                                     |                             |                               |
|                 | LCA                                     | Sep-2023 CSC | 100,00            | 0,00                | 0,00                    | 850,00                    | 5,00             | 807,50                              | 0,00                        | 8,08                          |

**Renta de mercado homogenizada: 8,50 €/m² /mes**





A-03399/23-ZW  
Septiembre 2023

De acuerdo con el estudio de mercado aportado y el producto inmobiliario anteriormente descrito, se establece el siguiente escenario de ingresos y gastos:

**Método Actualización Rentas (FC Artículo 28 Orden ECO/805/2003 inmuebles con mercado de alquileres)**

Para ello es preciso:

**1. Estimar los flujos de caja**

Los flujos de caja del inmueble objeto de valoración se calcularán en unidades monetarias del año a que se refiera el valor de tasación, y se estimarán, a lo largo de su vida útil, teniendo en cuenta todos los factores que puedan afectar a su cuantía y a su obtención efectiva, entre ellos: los cobros que normalmente se obtengan en inmuebles comparables, la ocupación actual y la probabilidad de ocupación futura del inmueble, las disposiciones legales o cláusulas contractuales que afecten exclusivamente a los flujos de caja del inmueble, la morosidad actual o previsible de los cobros y la evolución previsible del mercado. En el cálculo de los pagos se incluirá cualquier tipo de gasto necesario actual o previsible, que deba soportar la propiedad, ya sea imputable directamente al inmueble (mantenimiento, conservación administración, impuestos, tasas, etc.) ya sea consecuencia de su destino o necesario para su alquiler (administración de los alquileres, comercialización etc.).

**Vida Útil Restante de la Explotación:** 30 años

Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración

**INGRESOS**

| Uso                   | Tipo de renta | Periodo | Años    | Renta inicial periodo<br>(€/mes por m <sup>2</sup> ) | Incremento<br>(%) | Ocupación<br>(%) |
|-----------------------|---------------|---------|---------|------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| GARAJES SOBRE RASANTE | 1             | 1       | 1 - 30  | 0,00                                                 | 0,00              | 100,00           |
| LOCALES               | 1             | 1       | 1 - 1   | 8,50                                                 | 0,00              | 80,00            |
|                       | 1             | 2       | 2 - 14  | 8,50                                                 | 0,00              | 98,00            |
|                       | 1             | 3       | 15 - 15 | 8,50                                                 | 0,00              | 80,00            |
|                       | 1             | 4       | 16 - 30 | 8,50                                                 | 0,00              | 98,00            |

**GASTOS**

| Uso                   | Tipo de renta | Periodo | Años    | Gastos no recuperables<br>inicio del periodo<br>(€/mes por m <sup>2</sup> ) | Incremento<br>(%) | Gastos recuperables<br>inicio del periodo<br>(€/mes por m <sup>2</sup> ) | Incremento<br>(%) | Desfase de recuperación<br>(meses) |
|-----------------------|---------------|---------|---------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------|
| GARAJES SOBRE RASANTE | 1             | 1       | 1 - 30  | 0,00                                                                        | 0,00              | 0,00                                                                     | 0,00              | 0                                  |
| LOCALES               | 1             | 1       | 1 - 1   | 0,14                                                                        | 0,00              | 0,00                                                                     | 0,00              | 0                                  |
|                       | 1             | 2       | 2 - 14  | 0,09                                                                        | 0,00              | 0,00                                                                     | 0,00              | 0                                  |
|                       | 1             | 3       | 15 - 15 | 0,14                                                                        | 0,00              | 0,00                                                                     | 0,00              | 0                                  |
|                       | 1             | 4       | 16 - 30 | 0,09                                                                        | 0,00              | 0,00                                                                     | 0,00              | 0                                  |

**INVERSIONES**

| Uso                   | Periodo | Años    | Renta inicial periodo<br>(€/m <sup>2</sup> ) | Incremento<br>(%) |
|-----------------------|---------|---------|----------------------------------------------|-------------------|
| GARAJES SOBRE RASANTE | 1       | 1 - 30  | 0,00                                         | 0,00              |
| LOCALES               | 1       | 1 - 14  | 0,00                                         | 0,00              |
|                       | 2       | 15 - 15 | 50,00                                        | 0,00              |
|                       | 3       | 16 - 30 | 0,00                                         | 0,00              |



A-03399/23-2W  
Septiembre 2023

#### FLUJOS DE CAJA

| Año  | Ingresos (Unidad monetaria Euros) | Gastos NO recuperables | Gastos recuperables | Inversiones (Unidad monetaria Euros) | V.A.N. (Unidad monetaria Euros) |
|------|-----------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| 2023 | 61.200,00                         | 1.260,00               | 0,00                | 0,00                                 | 59.405,77                       |
| 2024 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 281.501,18                      |
| 2025 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 262.594,38                      |
| 2026 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 244.957,45                      |
| 2027 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 228.505,08                      |
| 2028 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 213.157,72                      |
| 2029 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 198.841,16                      |
| 2030 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 185.486,16                      |
| 2031 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 173.028,13                      |
| 2032 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 161.406,84                      |
| 2033 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 150.566,08                      |
| 2034 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 140.453,43                      |
| 2035 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 131.020,00                      |
| 2036 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 122.220,14                      |
| 2037 | 244.800,00                        | 5.040,00               | 0,00                | 150.000,00                           | 34.498,57                       |
| 2038 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 106.353,85                      |
| 2039 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 99.210,68                       |
| 2040 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 92.547,28                       |
| 2041 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 86.331,42                       |
| 2042 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 80.533,04                       |
| 2043 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 75.124,10                       |
| 2044 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 70.078,45                       |
| 2045 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 65.371,69                       |
| 2046 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 60.981,06                       |
| 2047 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 56.885,31                       |
| 2048 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 53.064,66                       |
| 2049 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 49.500,61                       |
| 2050 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 46.175,95                       |
| 2051 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 43.074,58                       |
| 2052 | 299.880,00                        | 3.240,00               | 0,00                | 0,00                                 | 40.181,51                       |

#### 2. Estimar el valor de reversión (Artículo 31.1 Orden ECO/805/2003)

El valor de reversión al final de su vida útil será el valor en esa fecha del terreno en el que está edificado. Para ello, se calcula el valor del terreno en la fecha de la tasación y se ajusta con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado hipotecario.

La variación anual en el valor del suelo se ha estimado conforme con la evolución histórica y el comportamiento más probable de los mercados sectorial y local del inmueble en la extensión temporal de su vida útil analizada.

#### 3. El tipo de actualización del 7,20 % se ha determinado a partir de la ponderación ( en su caso ) de las primas de riesgo nominal adecuada al riesgo del proyecto de inversión, atendiendo al volumen, grado de liquidez, tipología del inmueble, características y ubicación física, de acuerdo al Manual de Tasas de Tinsa para inmuebles con mercado de alquileres y finalidad Otros:, convertido en real por aplicación de la inflación esperada.

| USO         | MANUAL DE TASAS 2023 / 2a - Garantía / art 28-Mercado Alquileres |      |                           |      |                                |      |                        |      |                             |      |
|-------------|------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|------|--------------------------------|------|------------------------|------|-----------------------------|------|
|             | Prima Riesgo Nominal (%)                                         |      | Deuda Pública Nominal (%) |      | Tipo Actualización Nominal (%) |      | Inflación Prevista (%) |      | Tipo Actualización Real (%) |      |
|             | MÁX.                                                             | MÍN. | MÁX.                      | MÍN. | MÁX.                           | MÍN. | MÁX.                   | MÍN. | MÁX.                        | MÍN. |
| COMERCIAL   | 10,25                                                            | 6,75 | 2,69                      | 1,58 | 12,94                          | 8,33 | 4,40                   | 3,80 | 8,18                        | 4,36 |
| GJE o TRAST | 9,75                                                             | 6,00 | 2,69                      | 1,58 | 12,44                          | 7,58 | 4,40                   | 3,80 | 7,70                        | 3,64 |



A-03399/23-ZW  
Septiembre 2023

#### DATOS PARA EL CÁLCULO

|                                                         |                    |
|---------------------------------------------------------|--------------------|
| Tipo de actualización de ingresos, gastos e inversiones | 7,20 %             |
| Revalorización Anual prevista para el suelo:            | 0,00 %             |
| Tasa de actualización del suelo                         | 7,20 %             |
| Plazo previsto para la venta del inmueble               | 3 meses            |
| Valor de Reversión del inmueble:                        | 1.514.670,00 Euros |

El valor de mercado calculado por el método de actualización corresponde al valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba. Para el cálculo del V.A.N. se han sustituido los flujos correspondientes a los pagos mensuales adelantados y los gastos mensuales por un sólo flujo anual situado en el día 5 de Junio, cuando el alquiler es uniforme y completo a lo largo del año. Para los años en los que la estimación no prevé un alquiler durante el año completo (habitualmente el primer y el último año están en este caso) la sustitución de los flujos mensuales se realiza por un sólo flujo anual situado en un punto medio entre el primer y el último flujo mensual al que sustituye.

El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

#### VALOR POR ACTUALIZACIÓN:

| Flujos de caja            |                              | Valor de reversión  |                           | VALOR POR ACTUALIZACIÓN TOTAL (€) |
|---------------------------|------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Tipo de actualización (%) | VAN Flujos de Caja Total (€) | Valor Reversión (€) | Tipo de actualización (%) |                                   |
| 7,20                      | 3.613.056,29                 | 1.514.670,00        | 7,20                      | 184.895,26                        |
|                           |                              |                     |                           | 3.797.951,54                      |

Considerando la superficie de techo de uso edificio comercial de 3.000 m<sup>2</sup>, se obtiene:

**VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO USO TERCIARIO COMERCIAL: 1.265,98 €/m<sup>2</sup> T**

## Uso Hotelero



A-03399/23-2W  
Septiembre 2023

**USO HOTELERO**

Según el Anuario "La Oferta Turística Municipal y Comarcal de la Comunitat Valenciana 2022" elaborado por la Generalitat Valenciana existían (a fecha de la publicación) 138 hoteles en Benidorm, con un total de 43.573 plazas y 21.898 habitaciones. 9 hoteles eran de 1 estrella, 18 de 2 estrellas, 52 de 3 estrellas, 55 de 4 estrellas y 4 de 5 estrellas. Respecto a los hoteles de 4 estrellas, poseen 16.407 plazas y 8.243 habitaciones.

Por la ubicación del Sector, hoteles colindantes, producto demandado en el entorno y parámetros urbanísticos se considera estudiar un hotel de 4 estrellas para la obtención del Valor Unitario de Venta.

Con datos de septiembre de 2023, según datos de la Generalitat Valenciana el número de hoteles de 4 estrellas en Benidorm ascendía a 55, con un total de 11.066 habitaciones.

Se han estudiado los siguientes hoteles de 4 estrellas:

"Melia Villaitana", "Benidorm Centre", "RH Corona del Mar", "Presidente", "Sol Costa Blanca", "Riviera", "RH Princesa", "Voramar", "Marina", "Castilla", "Avenida", "Les Dunes Comodoro", "Port Benidorm", "Magic Rock Gardens", "Dynastic", "Sandos Monaco Beach Hotel Spa", "Gastrohotel RH Canfali", "Gran Hotel Delfin", "Belroy", "Benidorm Plaza", "Don Pancho", "Diplomatic", "Cimbel", "RH Victoria", "Los Alamos", "Brisa", "Hotel La Estación", "Melia Benidorm", "Palm Beach", "Nereo", "Madeira Centro", "Deloix", "Mediterráneo Benidorm", "Carlos I", "RH Royal", "Agir", "Levante Club", "Flash Hotel", "Villa del Mar", "Gran Hotel Bali", "Flamingo Oasis", "Gran Luxor Hotel" y "Flamingo Beach Resort".

De estos 43 hoteles, 2 poseen más de 400 habitaciones ("Melia Benidorm" y "Gran Hotel Bali") mientras que 9 poseen menos de 100 ("Benidorm Centre", "Riviera", "Les Dunes Comodoro", "Gastrohotel RH Canfali", "Gran Hotel Delfin", "Brisa", "Hotel La Estación", "RH Royal" y "Agir"). Los restantes 32 hoteles se encuentran entre 101 y 200 habitaciones (17 hoteles), entre 201 y 300 habitaciones (11 hoteles) y entre 301 y 400 habitaciones (4 hoteles). Considerando los 43 hoteles, obtenemos una media de 203 habitaciones por hotel (8.746 habitaciones / 43 hoteles). Si descartamos los hoteles más pequeños (de menos de 100 habitaciones) y más grandes (más de 400 habitaciones) tendremos 32 hoteles, con un total de 6.713 habitaciones, y con una media de 210 habitaciones por hotel (6.713 habitaciones / 32 hoteles).

En cuanto a la superficie construida media de una habitación de hotel de 4 estrellas en Benidorm, estudiamos 29 de los hoteles que se encuentran entre 100 y 400 habitaciones, obteniendo una

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/11/2023 a las 12:38 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A78028774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. para validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación F8L5SFJES



A-03399/23-ZW  
Septiembre 2023

Este documento ha sido firmado electrónicamente el 21/11/2023 a las 12:38 por 11794207Z JOSE ANTONIO HERNANDEZ (R: A76029774) en representación de Tinsa Tasaciones Inmobiliarias, S.A.U. y validar y descargar nuevamente el informe acceda a: <https://www.tinsa.es/validador-informes/> y use el código de verificación F9L5SFJES

superficie construida total de 361.850 m<sup>2</sup> (esta superficie es la reflejada en Catastro, descontando las superficies con uso "Deportivo" al ser descubiertas; además, 4 de los hoteles han sido objeto de medición in situ por parte del presente tasador, siendo sensiblemente coincidentes las superficies reales y las catastrales). No se han podido contabilizar los hoteles "Grand Hotel Luxor", "Melia Villaitana" y "Belroy" por existir dudas a la hora del cómputo de las superficies construidas con Catastro. El número de habitaciones de estos 29 hoteles asciende a 6.016, por lo que la superficie construida media de una habitación de hotel en Benidorm sería de 60 m<sup>2</sup> constr (361.850 m<sup>2</sup> / 6.016 habitaciones).

En Benidorm, los niveles de ocupación para hoteles de 4 estrellas y 4 estrellas oro son:

Según HOSBEC (\*):

- en 2023, la ocupación hasta la segunda quincena de julio ha sido del 77,64% para 4 estrellas, y del 79,07% para 4 estrellas oro (en el mismo período del año 2019, las ocupaciones fueron del 81,52% para 4 estrellas, y del 86,00% para 4 estrellas oro). Los porcentajes de ocupación están ya cercanos a los previos a la pandemia.
- en 2020, 2021 y 2022 la ocupación estuvo muy influenciada por la pandemia;
- en 2019, el 82,67% para 4 estrellas, y el 85,24% para 4 estrellas oro.
- en 2018, el 82,89% para 4 estrellas, y el 86,81% para 4 estrellas oro.
- en 2017, el 83,18% para 4 estrellas, y el 88,21% para 4 estrellas oro.
- en 2016, el 85,11% para 4 estrellas, y el 85,93% para 4 estrellas oro.

(\*) HOSBEC es la Asociación Empresarial Hostelera de Benidorm, Costa Blanca y Comunidad Valenciana, y representa el 85,50% de la oferta hotelera de Benidorm.

Según el INE, la ocupación media se facilita (para hoteles de "4 estrellas de oro") para la totalidad de la provincia de Alicante, no especificándose la ocupación para Benidorm. Para el caso concreto de Benidorm, el grado de ocupación por habitaciones y por plazas es sin discriminar por categorías. Por lo tanto, son los datos de Hosbec los que nos aportan mayor información.

A la vista de los parámetros urbanísticos del Sector objeto de estudio, para la obtención del Valor Unitario de mercado para uso hotelero, se consideran los siguientes parámetros:

- Establecimiento hotelero de playa de 4 estrellas, con 210 habitaciones y 420 plazas.
- Precios por habitación: Precio medio 110 € (\*\*) sin IVA (considerando que es una media entre las distintas modalidades de desayuno incluido, media pensión y pensión completa).





A-03399/23-2W  
Septiembre 2023

- Consideramos que, hasta el 31 de diciembre de 2023, la ocupación media es del 80%. Desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2026, la ocupación media será también del 80%. Ocupación del 83% a partir del 1 de enero de 2027 y durante el resto de su vida útil.
- Ingresos por habitaciones hasta el 31 de diciembre de 2023: 107 días x 210 habitaciones x 80% ocupación x 110 Euros de media. Ingresos por habitaciones desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024: 365 días x 210 habitaciones x 80% ocupación x 110 Euros de media. Idénticos ingresos en los años 2025 y 2026. Ingresos por habitaciones a partir del 1 de enero de 2027: 365 días x 210 habitaciones x 83% ocupación x 110 Euros de media.
- Ingresos por Restaurante hasta el 31 de diciembre de 2023: Precio medio cubierto 20 €, considerando que un 8% de los alojados (de los que se acogen a la modalidad "desayuno incluido") almuerza o cena (obtenemos 420 plazas x 20 € x 107 días x 8% alojados x 80% ocupación). Ingresos por Restaurante desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024: Precio medio cubierto 20 €, considerando que un 8% de los alojados (de los que se acogen a la modalidad "desayuno incluido") almuerza o cena (obtenemos 420 plazas x 20 € x 365 días x 8% alojados x 80% ocupación). Ingresos por Restaurante a partir del 1 de enero de 2025: Precio medio cubierto 20 €, considerando que un 8% de los alojados almuerza o cena (obtenemos 420 plazas x 20 € x 365 días x 8% alojados x 83% ocupación).
- En cafetería, hasta el 31 de diciembre de 2023 se considera un gasto medio por alojado de 13 € sobre el 10% de huéspedes (obtenemos 420 plazas x 13 € x 107 días x 10% alojados x 80% ocupación). Desde el 1 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024 se considera un gasto medio por alojado de 13 € sobre el 10% de huéspedes (obtenemos 420 plazas x 13 € x 365 días x 10% alojados x 80% ocupación). A partir del 1 de enero de 2025 se considera un gasto medio por alojado de 13 € sobre el 10% de huéspedes (obtenemos 420 plazas x 13 € x 365 días x 10% alojados x 83% ocupación).
- Varios (lavandería, galas, aparcamiento, etc.): suponemos un porcentaje del 5% sobre la facturación del alojamiento.

Estimamos un incremento del 1,25% en los ingresos y gastos totales, en el periodo de consolidación; los años 2024, 2025 y 2026.

(\*\*) la media de una plaza en un hotel de esta categoría y considerando que el importe medio entre las modalidades de desayuno incluido, media pensión y pensión completa asciende a 70



A-03399/23-ZW  
Septiembre 2023

Euros (IVA incluido); esta cifra se ha conseguido con datos del portal booking.com. Si una habitación se compone de una media de dos plazas, obtendríamos que cada plaza, con alojamiento y desayuno, ascendería a unos 127 Euros (sin IVA). A este importe le aplicamos un coeficiente corrector por las ofertas promocionales, colaboración con tour operadoras, etc y llegamos a una media de 110 Euros por habitación.

Por último, todos los gastos medios de explotación se calculan en base a ratios medias del sector.

De acuerdo con el estudio de mercado aportado y el producto inmobiliario descrito, se establece el siguiente escenario de ingresos y gastos:

Vida Útil Total de la Explotación: 30 años  
Vida Útil Restante de la Explotación: 30 años  
Inversiones iniciales

Inversión Inicial en Edificios: 14.994,01 Miles de euros 50 años amortización  
Inversión Inicial en Elementos: 0,00 Miles de euros 25 años amortización

Inversión Inicial en Maquinaria, Mobiliario y Enseres: 1.530,00 Miles de euros 10 años amortización  
Otras Inv.Iniciales que no formen parte del inmueble: 0,00 Miles de euros 0 años amortización  
Porcentaje de Inversión en inmueble sobre el total: 94,09 %  
Cálculo realizado en Euros constantes de la fecha de la valoración  
Las cantidades del cuadro INGRESOS, GASTOS e INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL se encuentran expresadas en Miles de euros

#### INGRESOS (Miles de euros)

| Periodos        | 1               | 2               | 3               |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Años            | 1               | 2 al 4          | 5 al 30         |
| Variación Anual |                 | 1,25 %          | 0,00 %          |
| Alojamiento     | 1.977,36        | 6.745,20        | 6.999,15        |
| Cafetería       | 46,74           | 159,87          | 165,41          |
| Restaurante     | 57,52           | 196,70          | 203,56          |
| Varios          | 98,87           | 337,26          | 349,91          |
| <b>TOTAL:</b>   | <b>2.180,49</b> | <b>7.438,98</b> | <b>7.717,03</b> |

#### GASTOS (Miles de euros)

| Periodos                               | 1               | 2               | 3               |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Años                                   | 1               | 2 al 4          | 5 al 30         |
| Variación Anual                        |                 | 1,25 %          | 0,00 %          |
| <b>Impuestos</b>                       | <b>25,00 %</b>  | <b>25,00 %</b>  | <b>25,00 %</b>  |
| Personal (Salarios + S.S.)             | 588,73          | 2.916,55        | 2.983,60        |
| Materias primas                        | 305,27          | 1.041,47        | 1.090,39        |
| Agua, Gas, Electricidad, Teléfono      | 109,02          | 371,95          | 385,85          |
| Reparación, mantenimiento y reposición | 70,32           | 290,37          | 270,10          |
| Seguros, impuestos, tasas              | 43,61           | 148,78          | 154,34          |
| Amortización de la inversión inicial   | 460,77          | 460,77          | 460,77          |
| Varios                                 | 97,22           | 297,56          | 306,68          |
| <b>TOTAL:</b>                          | <b>1.670,94</b> | <b>4.589,45</b> | <b>4.743,73</b> |

#### INVERSIONES POSTERIORES A LA INICIAL (Miles de euros)

| Periodos      | 1               | 2               | 3               |
|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Años          | 10              | 15              | 20              |
| Mobiliario    | 1.530,00        | 0,00            | 1.530,00        |
| Instalaciones | 0,00            | 2.386,28        | 0,00            |
| <b>TOTAL:</b> | <b>1.530,00</b> | <b>2.386,28</b> | <b>1.530,00</b> |

ASUNTO: INFORME SOBRE VALORACIÓN DEL SUELO



A-03399/23-2W  
Septiembre 2023

Los flujos de caja se han situado convencionalmente en el día 31 de Diciembre de cada año considerado.

ESTIMACIÓN DE LOS FLUJOS DE CAJA FUTUROS:

| Año  | Ingresos (Miles de euros) | Gastos NO recuperables | Amortizaciones (Miles de euros) | Inversiones (Miles de euros) | Flujo de Caja (Miles de euros) | Flujo Caja Input/omb. (Miles de euros) | Y.A.N. (Miles de euros) |
|------|---------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|
| 2023 | 2.180,49                  | 1.210,17               | 460,77                          | 0,00                         | 842,93                         | 793,16                                 | 776,47                  |
| 2024 | 7.439,09                  | 4.128,68               | 460,77                          | 0,00                         | 2.598,00                       | 2.444,58                               | 2.226,20                |
| 2025 | 7.532,08                  | 4.180,29               | 460,77                          | 0,00                         | 2.629,04                       | 2.473,78                               | 2.095,62                |
| 2026 | 7.626,23                  | 4.232,54               | 460,77                          | 0,00                         | 2.660,46                       | 2.503,35                               | 1.972,71                |
| 2027 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 1.855,98                |
| 2028 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 1.726,49                |
| 2029 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 1.606,04                |
| 2030 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 1.493,99                |
| 2031 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 1.389,76                |
| 2032 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 1.530,00                     | 1.160,76                       | 1.092,21                               | 557,70                  |
| 2033 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 1.202,61                |
| 2034 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 1.118,70                |
| 2035 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 1.040,65                |
| 2036 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 968,05                  |
| 2037 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 2.308,28                     | 382,48                         | 359,89                                 | 128,00                  |
| 2038 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 837,69                  |
| 2039 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 779,24                  |
| 2040 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 724,88                  |
| 2041 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 674,30                  |
| 2042 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 1.530,00                     | 1.160,76                       | 1.092,21                               | 270,59                  |
| 2043 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 583,50                  |
| 2044 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 542,79                  |
| 2045 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 504,92                  |
| 2046 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 469,69                  |
| 2047 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 436,92                  |
| 2048 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 406,44                  |
| 2049 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 378,08                  |
| 2050 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 351,71                  |
| 2051 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 327,17                  |
| 2052 | 7.717,05                  | 4.282,96               | 460,77                          | 0,00                         | 2.690,76                       | 2.531,86                               | 304,34                  |

2. Estimar el **valor de reversión** (Artículo 31.3 Orden ECO/805/2003)

Para estimar el valor de reversión al final del periodo de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello, se calcula el valor del suelo en la fecha de la tasación y se ajusta con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables. La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el periodo citado.

3. Elegir el **tipo de actualización** (Artículo 32 Orden ECO/805/2003)

El tipo de actualización para cada uso valorado se ha determinado a partir de una prima de riesgo nominal, de acuerdo al Manual de Tasas de Tinsa para inmuebles en explotación económica y finalidad Otros, convertido en real por aplicación de la inflación esperada:

| USO            | MANUAL DE TASAS 2023 / 2a - Garantía / art 30-Explotación económica |      |                           |      |                                |       |                        |      |                             |      |
|----------------|---------------------------------------------------------------------|------|---------------------------|------|--------------------------------|-------|------------------------|------|-----------------------------|------|
|                | Prima Riesgo Nominal (%)                                            |      | Deuda Pública Nominal (%) |      | Tipo Actualización Nominal (%) |       | Inflación Prevista (%) |      | Tipo Actualización Real (%) |      |
|                | MÁX.                                                                | MÍN. | MÁX.                      | MÍN. | MÁX.                           | MÍN.  | MÁX.                   | MÍN. | MÁX.                        | MÍN. |
| <b>COSTERO</b> | 11,25                                                               | 8,50 | 2,69                      | 1,58 | 13,94                          | 10,08 | 4,40                   | 3,80 | 9,14                        | 6,05 |





A-03399/23-ZW  
Septiembre 2023

#### VALOR POR ACTUALIZACIÓN:

El valor por actualización corresponde a la diferencia entre el valor actual neto (V.A.N.) de los flujos de caja que se han indicado arriba y los gastos e impuestos no recuperables habituales en la transacción de un inmueble de estas características. Para el cálculo del V.A.N. se ha utilizado la convención de situar los flujos anuales en el 31 de Diciembre de cada año. El V.A.N. se obtiene actualizando todos los flujos al día de la fecha de la valoración, de acuerdo con la fórmula que se indica en el art. 33.2 de la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

Para el cálculo de los flujos de caja futuros hemos hecho estimaciones basadas en las ratios medias del sector elaboradas por Tinsa a partir de su trabajo habitual y estadísticas publicadas por organismos oficiales y/o entidades de reconocido prestigio, modificadas en función de las características del inmueble. No hemos tenido en cuenta el efecto que sobre los resultados pudiera tener la gestión actual del inmueble.

| Flujos de caja            |                                 | Valor de reversión  |                                 |                           |                                              | VALOR POR ACTUALIZACIÓN TOTAL (€) |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|
| Tipo de actualización (%) | VAN Flujos de Caja Inmueble (€) | Valor Reversión (€) | Indemnización / Liquidación (€) | Tipo de actualización (%) | VAN Valor de reversión - Indemnizaciones (€) |                                   |
| 7,50                      | 27.751.225,03                   | 19.131.103,28       | 1.666.870,00                    | 7,50                      | 2.099.284,76                                 | 29.850.509,79                     |

Considerando la superficie de techo de uso hotelero de 12.600 m<sup>2</sup>, se obtiene:

**VV-VALOR UNITARIO DE MERCADO USO HOTELERO: 2.369,09 €/m<sup>2</sup> T**