

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 15 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
YÁÑEZ
SÁNCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YÁÑEZ
SÁNCHEZ - DNI
27435579Y

SECTOR PP1/1 ENSANCHE LEVANTE PLAN GENERAL DE BENIDORM

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA SISTEMA DE GESTIÓN POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO PP1/1

BENIDORM, DICIEMBRE 2023

1	CONTEXTO LEGAL.....	3
2	METODOLOGÍA.....	5
2.1	Objeto de la memoria.....	5
2.2	El informe sobre la valoración residual del suelo.....	5
3	ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DEL ESTUDIO.....	6
4	LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	9
4.1	La edificación y el aprovechamiento urbanístico.....	9
4.2	Los costes de urbanización.....	9
4.3	Los gastos generales.....	10
4.4	Los costes de construcción.....	10
4.5	Los ingresos de la actuación y el valor de repercusión del aprovechamiento.....	11
4.6	Indicadores de viabilidad.....	11
5	CONCLUSIÓN.....	14
6	ANEXOS.....	15

1 CONTEXTO LEGAL.

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

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos.

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica, como quiera que las letras a) a d) del citado precepto que establecían dicho contenido mínimo, han sido anuladas por La Sentencia del Tribunal Constitucional nº 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, es aplicable el apartado 1 del Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), titulado “Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario”, que dispone:

1. Memoria de viabilidad económica.

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

Por su parte, el artículo 117.4 d) del TRLOTUP indica que la proposición jurídico-económica del programa de actuación integrada contendrá una «Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas».

A continuación, se destacan los condicionantes relacionados con la elaboración del Estudio de Viabilidad Económica, contenidos en la memoria, para facilitar su interpretación.

Criterios de sostenibilidad económica	
Densidad	La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios Alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable.
Costes de urbanización internos y suprasectoriales	Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. Se tendrá en consideración lo dispuesto en la Base 28 y en la Base 29. El objetivo a establecer en el Programa es "determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.
Generación plusvalías públicas	El Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
Sistemas Generales	El Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada garantizarán la obtención de los sistemas generales adscritos a este sector. Su verificación y concreción se realizará siguiendo las directrices establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
Sostenibilidad y viabilidad económica	El Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica tendrán en cuenta los criterios orientativos expuestos en las Bases 31 y 32

Por tanto, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica con el objeto de justificar que la ejecución del Programa de Actuación Integrada Sector PP 1/1 del PGMOU de Benidorm, permite garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización

2 METODOLOGÍA.

2.1 Objeto de la memoria.

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

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

En el presente supuesto, nos encontramos ante un suelo urbanizable cuya ordenación pormenorizada se ha realizado mediante un Plan Parcial que se encuentra en tramitación, sin que, por tanto, los deberes de cesión, urbanización y equidistribución hayan sido efectivamente realizados, y, por tanto, los aprovechamientos reconocidos por el plan se encuentren patrimonializados.

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

2.2 El informe sobre la valoración residual del suelo.

Se ha realizado un informe sobre la valoración residual del suelo que analiza os 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, resultando, por tanto, la determinación de los coeficientes de homogeneización por uso y tipología.

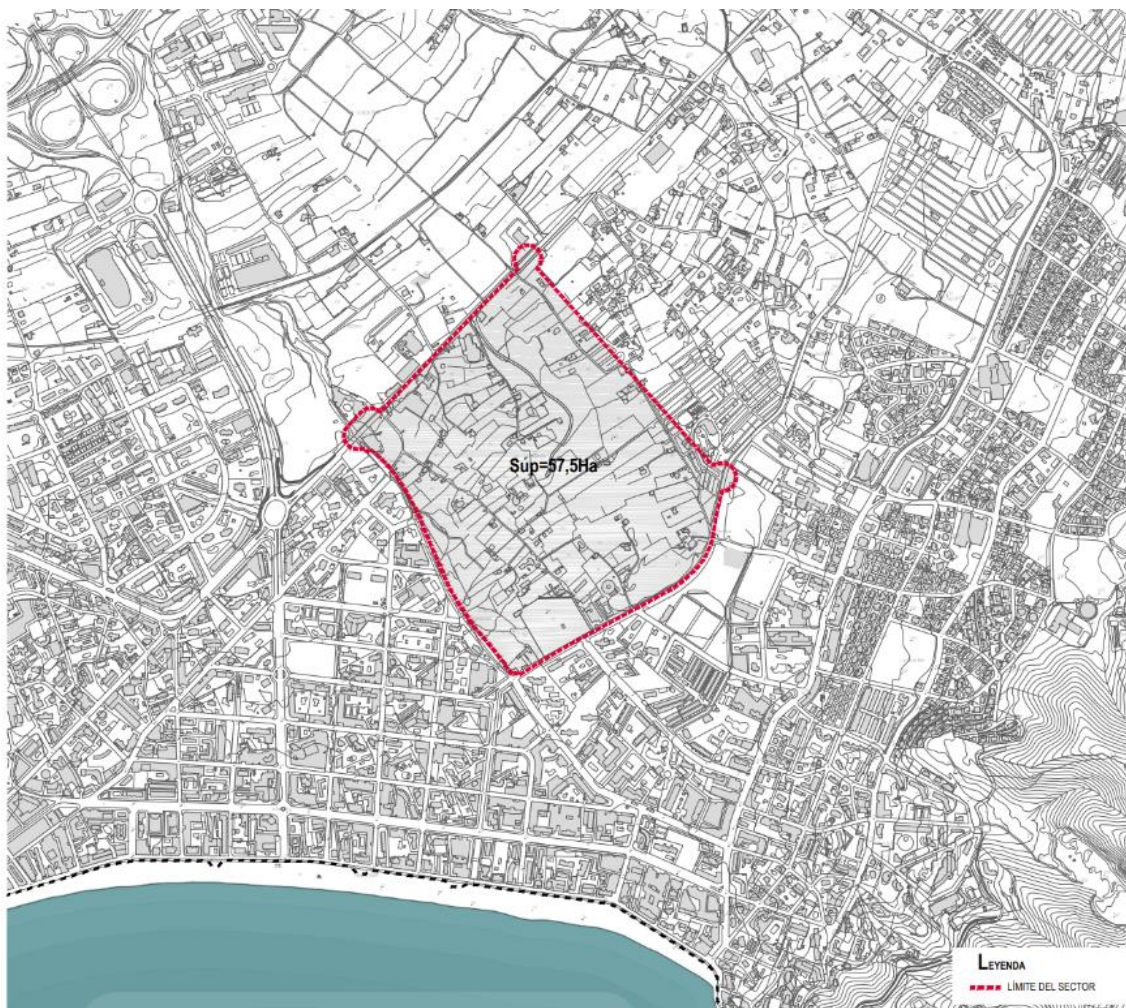
En dicho informe se contienen los resultados del estudio de mercado actualizado sobre el valor en venta de los distintos usos previstos realizado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España.

El citado informe se adjunta a la presente memoria de viabilidad económica como **documento nº 1**, y su contenido se expone en los siguientes apartados, siendo este los principales indicadores requeridos para la realización de la memoria.

3 ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DEL ESTUDIO

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por **objeto** el desarrollo urbanístico del Sector PP 1/1 del PGMOU de Benidorm (Alicante), cuya ordenación pormenorizada viene establecida en el Plan Parcial del sector.

El **ámbito** del Sector es el que se detalla a continuación:



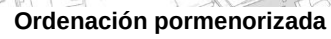
Localización del sector



Detalle del Plano de calificación del PGMOU de Benidorm



Ordenación estructural



4 LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

4.1 La edificación y el aprovechamiento urbanístico.

Como se recoge en la Proposición Jurídico-Económica, según el planeamiento existente, la superficie bruta de sector de 575.371 m²s y computable de 569.591 m²s, con una red primaria adscrita de 92.600 m², por lo que el área de reparto resulta ser de 662.191 m² y de una edificabilidad de 292.600,45 m² útiles

4.2 Los costes de urbanización

Los costes de producción del proyecto se identifican en primer lugar con el total de las cargas de urbanización fijas y variables de acuerdo con la información que se indica en el siguiente cuadro:

PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Conceptos	Importes
Demoliciones	1.207.681,30 €
Movimiento de tierras	1.280.917,99 €
Red de aguas pluviales	4.830.021,24 €
Red de aguas residuales	1.593.844,88 €
Desvío impulsión EPSAR	527.201,14 €
Red eléctrica y CT	8.001.959,52 €
Red de agua potable	2.206.638,09 €
Red de agua reutilizada	119.479,88 €
Red de gas	366.470,73 €
Telecomunicaciones	488.676,97 €
Red de riego viario	600.814,35 €
Pavimentación	10.305.196,33 €
Reposición de pavimentos exteriores	11.848,20 €
Jardinería viaria	695.658,80 €
Señalización horizontal	57.264,97 €
Señalización vertical	62.078,44 €
Mobiliario urbano	470.215,55 €
Parque urbano	5.686.390,34 €
Gestión de residuos	2.905.556,29 €
Seguridad y Salud	900.378,95 €
Paso inferior	6.029.081,50 €
Presupuesto de Ejecución Material	48.347.375,46 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%)	9.186.001,34 €
Presupuesto de Contrata	57.533.376,80 €
Honorarios profesionales	2.500.000,00 €
Gastos de gestión (10%)	6.003.337,68 €
Beneficio del urbanizador (10%)	6.603.671,45 €
Cargas fijas urbanización totales (sin IVA):	72.640.385,92 €
Indemnizaciones	4.000.000,00 €
Canon EPSAR	1.000.000,00 €
Cargas variables de urbanización:	5.000.000,00 €
Cargas urbanización totales (sin IVA)	77.640.385,92 €

4.3 Los gastos generales.

El Coeficiente K pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo 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, en el estudio adjunto 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 ha considerado más adecuado la utilización del coeficiente 1,50.

4.4 Los costes de construcción.

Para la obtención de los costes de construcción de los distintos usos del ámbito, en el estudio adjunto se ha tomado como referencia la información facilitada por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), por tratarse de una fundación de interés público, constituida en 1986 y 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 (€/m² construido) el cual representa el coste de ejecución material por metro cuadrado construido del, construido en unas condiciones y circunstancias convencionales de obra».

A partir de dicho módulo, en el estudio adjunto y considerando las distintas morfologías constructivas se han estimado los costes de construcción sin considerar los eventuales costes de urbanización.

4.5 Los ingresos de la actuación y el valor de repercusión del aprovechamiento.

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

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

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

- a) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Objetivo.
- b) El estudio de mercado realizado para la obtención del valor de repercusión del suelo.

De acuerdo con el estudio de valoración del suelo se considera, como resultado, el siguiente valor residual del suelo urbanizado para cada uso, por metro cuadrado construido.

CUADRO RESUMEN VALOR RESIDUAL DEL SUELO (m ²)				
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 €

4.6 Indicadores de viabilidad.

Una vez determinado el valor equivalente al solar urbanizado y el coste de producción, corresponde ahora analizar si la actuación es viable. Es decir, se trata de comprobar si la actuación produce unos resultados suficientes para financiar las cargas de urbanización y retribuir a la propiedad de los terrenos.

Para ello, el artículo 22.3 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, establece que en el caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas, se descontarán del valor del suelo, la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{so} = V_S - G (1 + TLR + PR)$$

Es decir, a efectos de los cálculos previstos, los gastos de urbanización se incrementan en la cuantía de una anualidad de la prima de riesgo y de la tasa libre de riesgo.

En relación con la prima de riesgo, el Anexo IV del Reglamento establece una serie de porcentajes a utilizar como referencia en función del tipo de inmueble e indica que, en caso de edificios destinados a varios usos, la prima de riesgo de referencia se obtendrá ponderando las primas de riesgo señaladas en función de la superficie destinada a cada uno de los usos.

Tipo de inmueble	Porcentaje
Edificio de uso residencial (primera residencia)	8
Edificio de uso residencial (segunda residencia)	12
Edificio de oficinas	10
Edificios comerciales	12
Edificios industriales	14
Plazas de aparcamiento	9
Hoteles	11
Residencias de estudiantes y de la tercera edad	12
Otros	12

Para el presente supuesto y la ponderación de los usos del ámbito devuelven un resultado del 9,67%.

Respecto a la tasa libre de riesgo, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años.

BANCO DE ESPAÑA	
20628	<i>Resolución de 3 de octubre de 2023, del Banco de España, por la que se publica el tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años por su consideración como uno de los tipos de interés oficiales de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios.</i>
Septiembre de 2023	
Tipo de referencia ¹⁾	Porcentaje
1) Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años ²⁾ .	3,225

En este caso se corresponde con un 3,225 % según la Resolución de 3 de octubre de 2023, del Banco de España.

En consecuencia, se ha considerado que el coste de estimado de urbanización se incremente en la prima de riesgo y en la tasa libre de riesgo por lo que, que calculadas en tanto por uno, supone que el factor multiplicador resultante a aplicar sea $(1+TLR+PR)$ de 1,12897.

Considerados así los costes de producción, el siguiente cuadro muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado, que asciende a 618,36 €/m²t, permite de un lado, financiar los costes de transformación integrados por la cargas de urbanización del Programa y de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de 318,80 €/m²t, cantidad que lógicamente habrá de cohonestarse con su valor original de adquisición y los gastos y riesgos asociados a su tenencia en un contexto inmobiliario variable.

Por tanto, la distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es viable económicamente.

Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización		
Valor Total del Suelo Urbanizado	180.933.598,96	
Cargas Totales de Urbanización (linc. TLR + PR)	87.653.933,29	
Valor Total del Suelo sin Urbanizar	93.279.665,67	
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado	618,36	€/m ² t uso característico
Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización	299,57	€/m ² t uso característico
Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar	318,80	€/m ² t uso característico
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado	887,34	€/m ² Neto
Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización	429,87	€/m ² Neto
Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar	457,46	€/m ² Neto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado	273,23	€/m ² Suelo Bruto
Cargas Unitarias de Suelo Bruto de Urbanización	132,37	€/m ² Suelo Bruto
Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar	140,87	€/m ² Suelo Bruto

Estas magnitudes económicas vienen referidas a la totalidad de la actuación, sin distinción entre el suelo que será adjudicado a la administración en cumplimiento del deber establecido en el artículo 82.1 TRLOTUP que, conforme a lo establecido en el referido precepto, no soportará el pago de cargas de urbanización, de aquél otro que será adjudicado a las personas propietarias de terrenos, que tendrá que asumir, además del propio, el coste de las cargas de urbanización del aprovechamiento de cesión obligatoria. Dichas magnitudes serán referidas en las determinaciones económicas contenidas en la proposición jurídico-económica, pero no en este estudio cuyo objeto es el análisis de la viabilidad global del ámbito con independencia de la titularidad del suelo

5 CONCLUSIÓN.

Por todo lo anteriormente expuesto, en el presente estudio se pone de manifiesto la viabilidad económica del Programa de Actuación Integrada del Sector PP 1/1 del PGMOU de Benidorm, promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico del sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm.

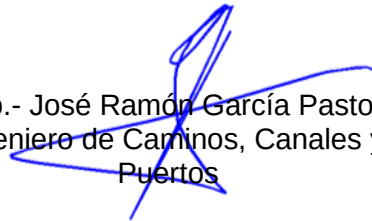
En Benidorm, diciembre de 2023.

Por el Equipo Redactor

Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista



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



6 ANEXOS.

1. *Informe sobre valoración residual del suelo.*