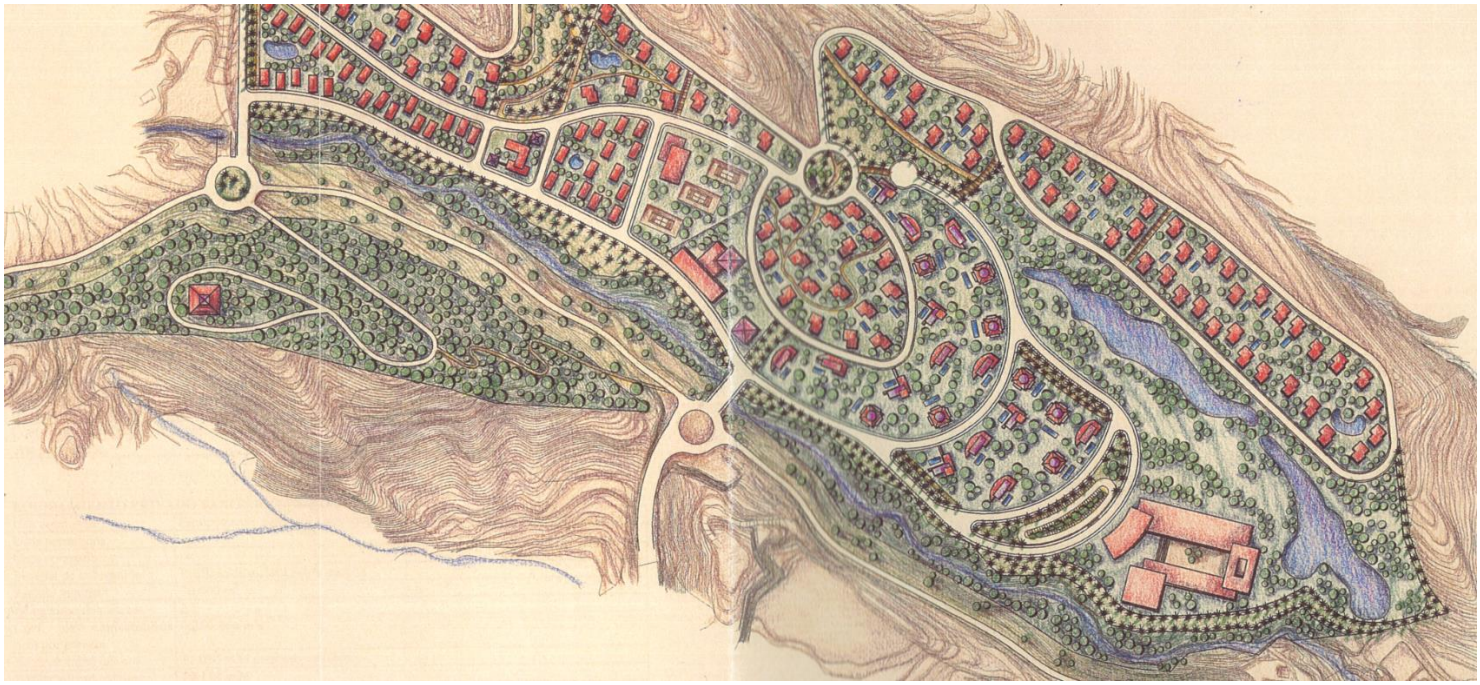
# PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
# DEL SECTOR PP 4/1 “CIUDAD MEDICO RESIDENCIAL”
# PGOU DE BENIDORM



# MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

**PROPONENTE: A.I.U. “CIUDAD MEDICO RESIDENCIAL DE BENIDORM”**

**Noviembre de 2025**

PÉREZ SEGURA ASOCIADOS

CAINUR

**Equipo Redactor:**

José Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.
Jose Ramon Lillo Jara. Abogado urbanista.
Desireé Ruiz Pérez. Abogada urbanista

## ÍNDICE

1. CONTEXTO LEGAL ..... 4
2. METODOLOGÍA ..... 6
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO ..... 7
3.1. Objeto ..... 7
3.2. Ámbito y alcance ..... 7
4. EL ESTUDIO DE MERCADO ..... 9
5. EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO ..... 10
5.1. El cálculo del valor de repercusión ..... 10
5.2. El Coeficiente K ..... 10
5.3. Los Costes de Construcción ..... 11
5.4. El resultado del valor de repercusión del suelo ..... 12
6. LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN ..... 13
7. LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN ..... 15
7.1. La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico ..... 15
7.2. Los ingresos de la actuación ..... 15
7.3. Indicadores de viabilidad ..... 16
8. VALORACIÓN DEL SUELO EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN ..... 18
9. CONCLUSIÓN ..... 19
10. ANEXO I: ESTUDIO DE MERCADO ..... 20
11. ANEXO II: VALORACIÓN DEL SUELO EN SITUACIÓN DE RURAL ..... 27

## 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»*.

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 del Plan Parcial 4/1 "Ciudad Medico Residencial" del Plan General de Ordenación Municipal 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

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 realiza mediante un Plan Parcial, 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 del mismo, realizado a partir de un análisis del mercado actualizado de los usos característicos que definen el sector.

# 3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO

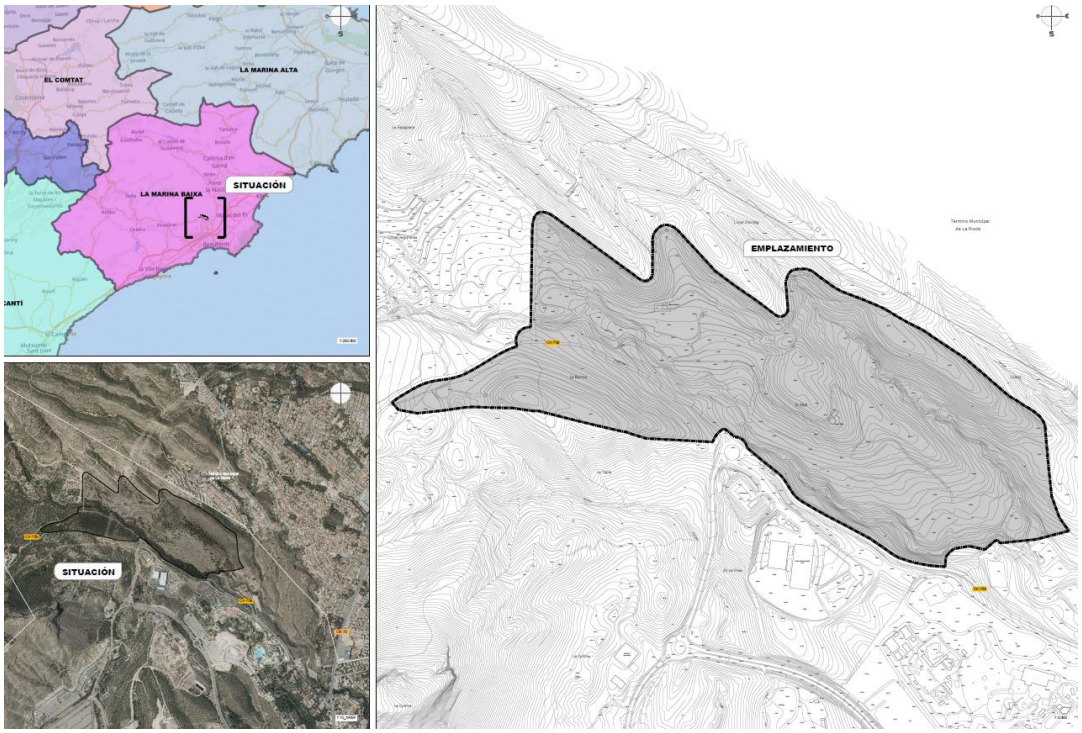
## 3.1. Objeto

El objeto del Programa de Actuación Integrada es el desarrollo del Plan Parcial 4/1 “Ciudad Medico Residencial” atendiendo a los parámetros edificatorios, superficies y, consideraciones urbanísticas contenidas en la Ficha de Planeamiento y Gestión.

## 3.2. Ámbito y alcance

El sector de suelo del PP-4/1 limita:

- Al Norte, con un barranco y un monte que le separa del vecino término municipal de La Nucía, y más concretamente de la urbanización Montecasino.
- Al Este con suelo rústico y un diseminado residencial próximo a la carretera autonómica CV-70 correspondiente al eje Benidorm-Alcoy.
- Al Sur, con la carretera provincial CV-758 (eje Benidorm-Finestrat), y el área de suelo adscrita a las actividades e instalaciones de la Sociedad Parque Temático de Alicante, con la planta de Transferencia de Basuras de Benidorm y las instalaciones del Parque zoológico Terra Natura.
- Y al Oeste, con el ámbito del sector de suelo del PP-5/1, el cual se encuentra sin desarrollar al haber sido parcialmente afectado por diversas zonas de protección medioambiental.




Localización del sector

La ordenación vigente del sector es la que se deduce del Plan Parcial y Anexo de Homologación sectorial, aprobado el 31 de enero de 2003, y publicado en el BOP de Alicante nº 107, de 12 de mayo de 2003.

## 4. EL ESTUDIO DE MERCADO

Como dispone el Anexo XIII del TRLOTUP, el estudio actualizado de mercado tiene por objeto determinar el valor, en el área objeto de análisis, de los usos previstos en el planeamiento, a los efectos del cálculo del valor residual estático, de acuerdo con lo previsto en:

-El 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.

-El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

No tiene, por tanto, la finalidad y metodología de la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y disposiciones posteriores por la finalidad distinta al objeto de aplicación de dicha norma.

Se acompaña como Anexo 1, el detalle de la metodología y desarrollo del análisis realizado, cuyos resultados son los siguientes:

| RESULTADO ESTUDIO DE MERCADO | |
|---|---|
| **USO** | **VALOR DE VENTA** |
| UNIFAMILIAR AISLADA 1 (una vivienda por parcela) | 4.402,00 € |
| UNIFAMILIAR AISLADA 2 (actuaciones conjuntas con dos viviendas por parcela) | 4.285,00 € |
| TERCIARIO | 2.657,00 € |
| SANITARIO ASISTENCIAL | 2.548,00 € |

# 5. EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

## 5.1. El cálculo del valor de repercusión

Una vez establecido el valor de mercado unitario medio, pasamos a analizar el resto de los parámetros definidos en Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.

Para ello, el artículo 22 del citado Reglamento establece que el valor se obtendrá aplicando la edificabilidad de referencia al valor de repercusión del suelo.

Y a continuación indica que los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos que se consideren 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.

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

## 5.2. El Coeficiente K

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 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, se ha optado por la aplicación del coeficiente reducido del 1,30 al uso terciario comercial y del 1,20 al uso asistencial sanitario en atención a la dinámica inmobiliaria y a su localización.

## 5.3. Los Costes de Construcción

A continuación, se determinan los costes de construcción sin considerar los eventuales costes de urbanización. Es decir, se valora el aprovechamiento ya urbanizado.

Para el cálculo de los costes de construcción se toma como referencia la información facilitada por la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación (IVE), por tratarse de una fundación de interés público, constituida en 1986, promovida Generalitat Valenciana.

Para el uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70 m2 y con un nivel alto de acabados, la base de datos del IVE, ofrece un Coste Unitario de Ejecución (CUE) de 1.237,32 €/m$^2$t. Considerando que las referencias de mercado analizadas disponen de una piscina, se considera razonable valorar su inclusión entre los costes de construcción. Para ello, el IVE refleja un CUE de 528 €/m$^2$t. Por tanto, teniendo en cuenta que su dimensión media difiere para cada uno de los dos modelos analizados en función de la superficie de parcela, se considera una repercusión por metro cuadrado construido de 120,69 €/m$^2$t para las de mayor superficie y de 90,51 €/m$^2$t para el resto, por lo que el CUE del uso residencial unifamiliar de una vivienda por parcela se cifra en 1.358,01 €/m$^2$t y el del modelo analizado para uso previsto con actuaciones conjuntas en dos viviendas por parcela, en 1.327,83 €/m$^2$t.

Para el uso terciario comercial, dado que la entrega se produce como locales diáfanos y atendiendo a su superficie prevista, el Coste Unitario de Ejecución del IVE se toma de forma mixta, ponderando el uso de comercio en edificio exclusivo (CUE 1.708,00 €/m$^2$t) con el de almacenamiento (440 €/m$^2$t), considerando un mayor peso de esta última morfología para el uso comercial en edificio exclusivo. Se toman así los Coste Unitarios de Ejecución de 730,00 €/m$^2$t para el uso terciario en edificio exclusivo.

En todos los casos, al CUE obtenido es necesario añadir los gastos generales, el beneficio industrial y otros costes (honorarios profesionales, tributos, gastos de comercialización, etc.), como se detalla en el siguiente apartado.

## 5.4. El resultado del valor de repercusión del suelo

Por lo expuesto y, de acuerdo con la fórmula anteriormente indicada VR = [ Vv / K ] – Vc, obtenemos el siguiente resultado, en relación con el valor residual del suelo de los usos analizados.

| METODO RESIDUAL ESTATICO | F= (Vv/k) - Cc |
|---|---|

| USO RESIDENCIAL AISLADO (una viviendas por parcela) | | | |
|---|---|---|---|
| F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible). | | | |
| Vv = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial | | | 4.402,00 € |
| Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos) | | | 1.971,55 € |
| | PEM: | | 1.358,01 € |
| | PEC (GG+BI): | 19% | 258,02 € |
| | Honorarios, tributos, gastos, etc.: | 22% | 355,53 € |
| | | K | 1,40 |
| VRS = | F= (Vv/1,5 - Cc) | | |
| VRS = | | | 1.172,73 € |

| USO RESIDENCIAL AISLADO (actuaciones conjuntas de dos viviendas por parcela) | | | |
|---|---|---|---|
| F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible). | | | |
| Vv = Valor de venta del metro cuadrado de uso residencial | | | 4.285,00 € |
| Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos) | | | 1.927,75 € |
| | PEM: | | 1.327,83 € |
| | PEC (GG+BI): | 19% | 252,29 € |
| | Honorarios, tributos, gastos, etc.: | 22% | 347,63 € |
| | | K | 1,40 |
| VRS = | F= (Vv/1,4 - Cc) | | |
| VRS = | | | 1.132,96 € |

| USO TERCIARIO COMERCIAL | | | |
|---|---|---|---|
| F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible). | | | |
| Vv = Valor de venta del metro cuadrado de uso TERCIARIO comercial exclusivo | | | 2.657,00 € |
| Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos) | | | 955,57 € |
| | PEM: | | 730,00 € |
| | PEC (GG+BI): | 19% | 138,70 € |
| | Honorarios, tributos, gastos, etc.: | 10% | 86,87 € |
| | | K | 1,30 |
| VRS = | F= (Vv/1,4 - Cc) | | |
| VRS = | | | 1.088,28 € |

| USO SANITARIO - ASISTENCIAL | | | |
|---|---|---|---|
| F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible). | | | |
| Vv = Valor de venta del metro cuadrado de uso terciario SANITARIO-ASISTENCIAL | | | 2.548,00 € |
| Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impuestos) | | | 1.175,35 € |
| | PEM: | | 897,90 € |
| | PEC (GG+BI): | 19% | 170,60 € |
| | Honorarios, tributos, gastos, etc.: | 10% | 106,85 € |
| | | K | 1,20 |
| VRS = | F= (Vv/1,4 - Cc) | | |
| VRS = | | | 947,99 € |

## 6. LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Los costes de producción del proyecto se identifican en primer lugar con el total de las cargas de urbanización fijas y, en su caso, variables de acuerdo con la información que se indica a continuación.

El artículo 150 TRLOTUP, establece como cargas de urbanización fijas, las siguientes:

> a) Las obras programadas necesarias para la consecución de los objetivos legales del programa de actuación integrada enunciados en el artículo 116 de este texto refundido.
> b) La redacción de los proyectos técnicos y la dirección de obra necesarios con el fin antes indicado.
> c) Los gastos de gestión del agente urbanizador, cuantificados como un porcentaje de la suma de los dos conceptos anteriores, tal como figuren en el programa de actuación integrada, que incluyen sus gastos generales y financieros, relativos a:
> 1.º El mantenimiento y conservación de la urbanización durante el periodo que corresponda hasta su recepción por la administración.
> 2.º Los gastos, aranceles, tasas y honorarios correspondientes a la tramitación de las actuaciones que ha de gestionar e impulsar.
> 3.º Los controles de calidad y peritajes presupuestados en el programa de actuación integrada, a cuenta de empresas o profesionales independientes del agente urbanizador, para controlar la ejecución y recepción de las obras o el cumplimiento de las obligaciones y la mayor objetividad de las actuaciones.
> d) El beneficio empresarial del agente urbanizador, calculado como un porcentaje, de hasta el diez por cien, del valor de los conceptos referidos en los apartados anteriores.

Los costes de producción del Programa se identifican, en primer lugar, con el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, al que hay que añadir el resto de las partidas previstas en el TRLOTUP, gastos profesionales, gastos de gestión, beneficio del urbanizador y otros conceptos. Además, es necesario, como se indica en la memoria, incorporar las cargas variables resultantes, que se asocian al canon de la EPSAR, tal y como se indica en el siguiente cuadro:

| PRESUPUESTO DE CARGAS DE URBANIZACIÓN | |
|---|---|
| **Conceptos** | **Importes** |
| Demoliciones | 1.002.025,77 € |
| Movimiento de tierras | 6.487.181,17 € |
| Obras de drenaje transversal en barrancos | 1.114.082,37 € |
| Contenciones taludes verticalizados carril bici | 707.565,29 € |
| Red interior aguas pluviales | 3.352.847,60 € |
| Red interior aguas residuales | 1.646.815,42 € |
| Conexión exterior aguas residuales | 567.921,32 € |
| Deposito agua potable 1.600m3 | 1.116.954,51 € |
| Instalacione eléctricas | 6.914.707,78 € |
| Red ineterior agua potable | 1.661.917,46 € |
| Potenciación estación impulso de agua potable | 82.701,20 € |
| Conexión exterior agua potable desde viario hasta rotonda | 275.596,44 € |
| Red de telefonía | 376.049,44 € |
| Red de riego viario y de zonas verdes | 1.063.932,60 € |
| Pavimentación | 4.530.280,27 € |
| Jardinería viaria | 175.434,10 € |
| Señalización horizontal | 78.384,18 € |
| Señalización vertical | 47.094,62 € |
| Mobiliario Urbano | 189.925,84 € |
| Formación de aparcamiento público en interior de manzana | 190.837,75 € |
| Tratamientos y equipación en zonas verdes y parques urbanos | 1.281.752,08 € |
| Gestión de residuos de obra de urbanización | 1.244.647,07 € |
| Seguridad y salud | 350.000,00 € |
| **Presupuesto de Ejecución Material** | **34.458.654,28 €** |
| Gastos Generales y Beneficio Industrial obra (19%) | 6.547.144,31 € |
| **Presupuesto de Contrata** | **41.005.798,59 €** |
| Honorarios profesionales | 650.000,00 € |
| Gastos de gestión (5%) | 2.082.789,93 € |
| Beneficio del urbanizador (10%) | 4.373.858,85 € |
| **Cargas fijas urbanizacion totales (sin IVA):** | **48.112.447,38 €** |
| Indemnizaciones | 0,00 € |
| Canon EPSAR | 252.878,16 € |
| | |
| **Cargas variables de urbanización:** | **252.878,16 €** |
| **Cargas urbanización totales (sin IVA)** | **48.365.325,53 €** |

# 7. LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

## 7.1. La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico

Como se recoge en la memoria del Programa, según el planeamiento propuesto, el uso y la superficie del sector son los expresados en el siguiente cuadro:

| MAGNITUDES | m2 |
|---|---|
| Superficie del Sector | 522.145,00 |
| Superficie computable Sector | 429.755,00 |
| Superficie total lucrativa | 233.365,00 |
| Edificabilidad Unifamiliar Aislada 1 (una vivienda por parcela) | 13.760,00 |
| Edificabilidad Unifamiliar Aislada 2 (actuaciones conjuntas con dos viviendas por parcela) | 52.420,00 |
| Edificabilidad terciaria | 3.598,55 |
| Edificabilidad Sanitario-Asistencial | 29.443,81 |

## 7.2. Los ingresos de la actuación

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.

c) Los costes de construcción de los productos inmobiliarios terminados y las demás variables que intervienen para la obtención del valor de repercusión del suelo.

De acuerdo con las premisas anteriores, el valor residual del suelo del ámbito es el que figura en el siguiente cuadro:

| CUADRO RESUMEN VALOR RESIDUAL DEL SUELO ($m^2$) | | | |
|---|---|---|---|
| USO | m2/t | VRS | TOTAL |
| Edificabilidad Unifamiliar Aislada 1 (una vivienda por parcela) | 13.760,00 € | 1.172,73 € | 16.136.806,33 € |
| Edificabilidad Unifamiliar Aislada 2 (actuaciones conjuntas con dos viviendas por parcela) | 52.420,00 € | 1.132,96 € | 59.389.997,50 € |
| Edificabilidad terciaria | 3.598,55 € | 1.088,28 € | 3.916.217,79 € |
| Edificabilidad Sanitario-Asistencial | 29.443,81 € | 947,99 € | 27.912.354,81 € |
| | | | 107.355.376,43 € |

## 7.3. 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:

$$Vso = VS - G\ (1+TLR+PR)$$

Es decir, a efectos de los cálculos previstos, los gastos de urbanización pendientes 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. Para el presente supuesto se considera el uso residencial (8%) y uso terciario/asistencial (12 %) por lo que resulta una ponderación del 11,86 %.

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. En este caso se corresponde con un 2,512 % según la Resolución de 3 de junio de 2025, del Banco de España.

Por tanto, se ha considerado que el coste estimado de urbanización se incremente en la tasa libre de riesgo por lo que 1+TLR+PR supone un aumento de 1,1186.

El cuadro siguiente muestra que el valor de repercusión en solar urbanizado, que asciende a **1.442,54 euros/m²t útil de uso característico**, permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización (incrementadas en la prima y tasa de riesgo ) que ascienden a **727,00 euros/ m²t útil de uso característico** y, de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de **715,54 euros/m²t de uso característico**. Por tanto, una vez descontados los costes de urbanización el valor de repercusión del m²t de uso característico es de 715,54 euros/m²t útil. Esta cantidad, estimada considerando un resultado positivo de la actuación, lógicamente habrá de cohonestarse con su valor original de adquisición y los gastos y riesgos asociados a su tenencia en un contexto inmobiliario cíclico variable.

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

A continuación, se expone un cuadro desglosado con las principales magnitudes de procesos de transformación urbanística.

| Valor de Mercado del Suelo y Cargas de Urbanización | | |
|---|---|---|
| Valor Total del Suelo Urbanizado | 107.355.376,43 | |
| Cargas Totales de Urbanización (linc. TLR + PR) | 54.104.197,12 | |
| Valor Total del Suelo sin Urbanizar | 53.251.179,32 | |
| | | |
| Valor Unitario de Repercusión del Suelo Urbanizado | 1.442,54 | €/m2t útil uso característico |
| Cargas Unitaria Repercusión de Urbanización (incl. TLR y PR) | 727,00 | €/m2t útil uso característico |
| Valor Unitario de Repercusión del Suelo Sin Urbanizar | 715,54 | €/m2t útil uso característico |
| | | |
| Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Urbanizado | 460,03 | €/m2 Neto |
| Cargas Unitaria de Suelo Neto de Urbanización (incl. TLR y PR) | 231,84 | €/m2 Neto |
| Valor Unitario de Suelo Neto del Suelo Sin Urbanizar | 228,19 | €/m2 Neto |
| | | |
| Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Urbanizado | 249,81 | €/m2 Suelo Bruto |
| Cargas Unitarias de Suelo Bruto de Urbanización (incl. TLR y PR) | 125,90 | €/m2 Suelo Bruto |
| Valor Unitario de Suelo Bruto del Suelo Sin Urbanizar | 123,91 | €/m2 Suelo Bruto |

Estas magnitudes económicas vienen referidas a la totalidad de la actuación, sin distinción entre el suelo que sea adjudicado a la Administración de aquél otro que será adjudicado a las personas propietarias de terrenos dado que el objeto de este estudio es el análisis de la viabilidad global del ámbito con independencia de la titularidad del suelo.

## 8. VALORACIÓN DEL SUELO EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN

Como hemos expuesto anteriormente, para analizar la viabilidad económica de la actuación es necesario comparar el valor del suelo resultante en la propuesta final con su valor de origen. Para la determinación de dicho valor se ha considerado que los terrenos incluidos en el ámbito de análisis se encuentran en la situación básica del suelo rural en tanto que no cumplen con los requisitos para considerarlo suelo urbanizado.

La valoración en situación de suelo rural se ha obtenido atendiendo a lo previsto en el artículo 36 del Real Decreto Legislativo que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación.

Se adjunta, como Anexo 2, el correspondiente informe en el que se describe el contexto y la metodología, que arroja como resultado de la valoración del suelo en situación de rural un total de 735.224,85 €.

Por tanto, el resultado de la comparación del valor del suelo en la situación de origen con la propuesta final, de acuerdo con lo indicado en los apartados anteriores, es el siguiente:

| Comparacón de la valoración del suelo en la situación de origen y en la propuesta final | |
|---|---|
| A) Valoración en la situación de origen | 735.224,85 € |
| B) Cargas de urbanización | 48.365.325,53 € |
| C) Valoración del suelo urbanizado | 107.355.376,43 € |

Siendo que C > A + B, se cumple la condición de viabilidad económica de la actuación.

## 9. CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, en el presente estudio se pone de manifiesto la viabilidad económica del Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial 4/1 “Ciudad Medico Residencial” del Plan General de Ordenación Municipal de Benidorm

En Benidorm, noviembre de 2025

Por el equipo redactor

Fdo.:



José Ramón Lillo Jara
Abogado Urbanista

## 10. ANEXO I: Estudio de Mercado

El objeto del estudio es la valoración de mercado actualizada del metro cuadrado construido de los usos contemplados en el Plan Parcial. Se parte para el cálculo de la hipótesis de que se trata de suelo urbano y urbanizado.

Tipología a valorar:

Se han considerado los usos previstos en el planeamiento.

-Uso de vivienda residencial aislada (1): residencial unitario con tipología edificatoria de bloque exento, con número máximo de 2 plantas y una vivienda por parcela.

-Uso de vivienda residencial aislada (2): residencial unitario con tipología edificatoria de bloque exento, con número máximo de 2 plantas, y actuaciones conjuntas de 2 viviendas por parcela.

-Terciario comercial: superficies comerciales en bloque exento.

-Uso sanitario asistencial: con tipología edificatoria de bloque exento.

Sin se de aplicación preceptiva, para la obtención de los valores de mercado se ha partido de la metodología de comparación prevista en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003.

El artículo 21.1 dispone que:

«Para la utilización del Método de comparación a efectos de esta Orden será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.

b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.

c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado».

Se ha realizado un estudio de mercado de los usos del ámbito objeto de análisis, basándonos en testigos tomados de acreditadas páginas web del sector inmobiliario (www.idealista.com; www fotocasa.es).

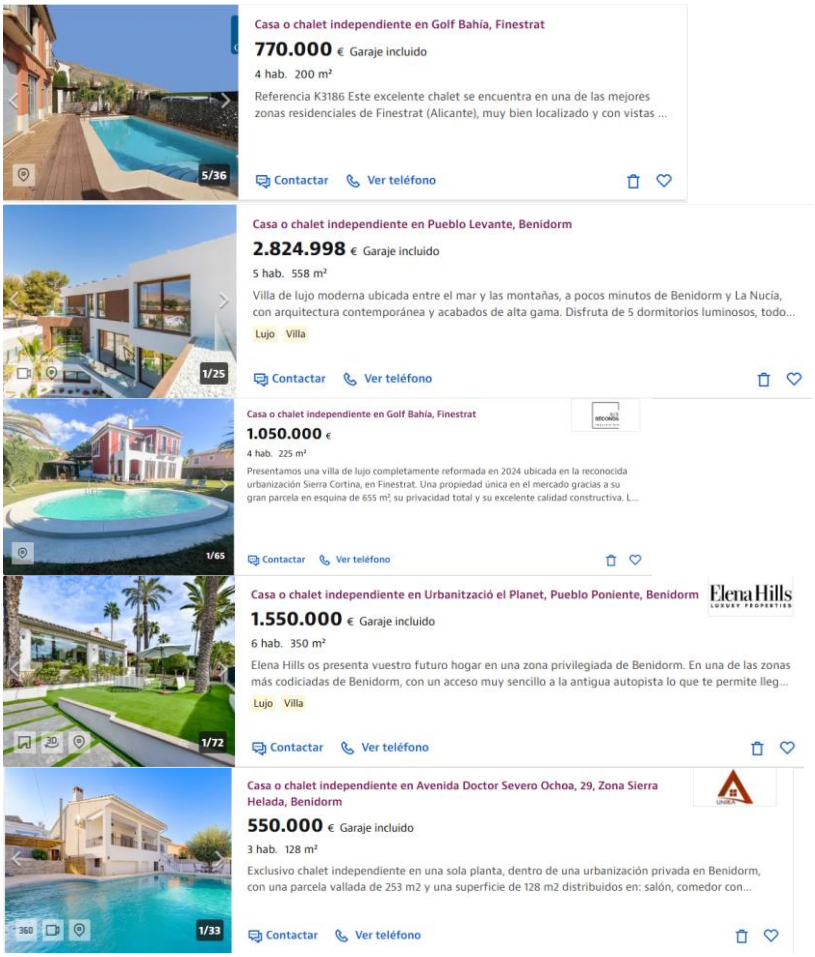
Esta metodología es la utilizada para estimar el valor en venta del uso residencial aislada y terciario comercial, al disponer de un número suficiente de elementos comparables de características análogas a los bienes estudiados en las fechas de realización del informe.

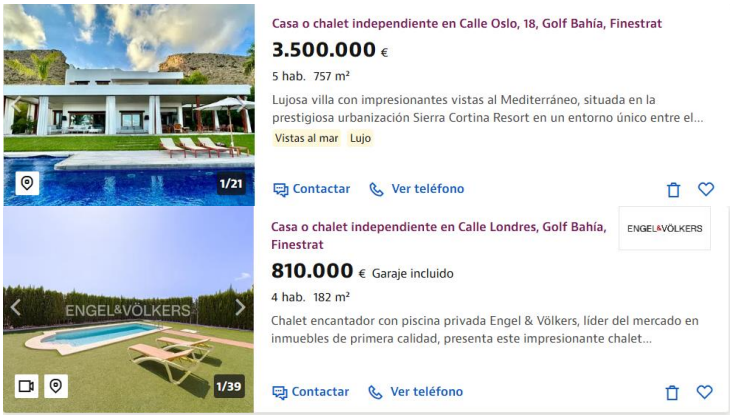
**Uso de vivienda unifamiliar residencial aislada:**

Dado que existen testigos adecuados, se han tomado muestras representativas de diversas transacciones de productos de morfología similar a la prevista por la actuación y en un entorno que considera también los municipios próximos de La Nucia, Finestrat y Alfaz del Pi, dado que cuentan con las referencias adecuadas. Todas los testigos de analizados disponían de piscina y parcela libre alrededor de la construcción.

Habida cuenta que el ordenamiento plantea dos tipos de actuaciones en función de que se desarrolle una única vivienda en las parcelas de mayor tamaño o actuaciones conjuntas de 2 viviendas por parcela, se ha distinguido entre los comparables que cuentan con parcela inferior a 500 m2 y aquellos cuya parcela es superior, por considerar el efecto que produce en el precio de venta, dado que la morfología  y las calidades no difieren en ambos supuestos.

El resultado de las muestras  para la viviendas situadas en parcelas de mayor tamaño es el siguiente:





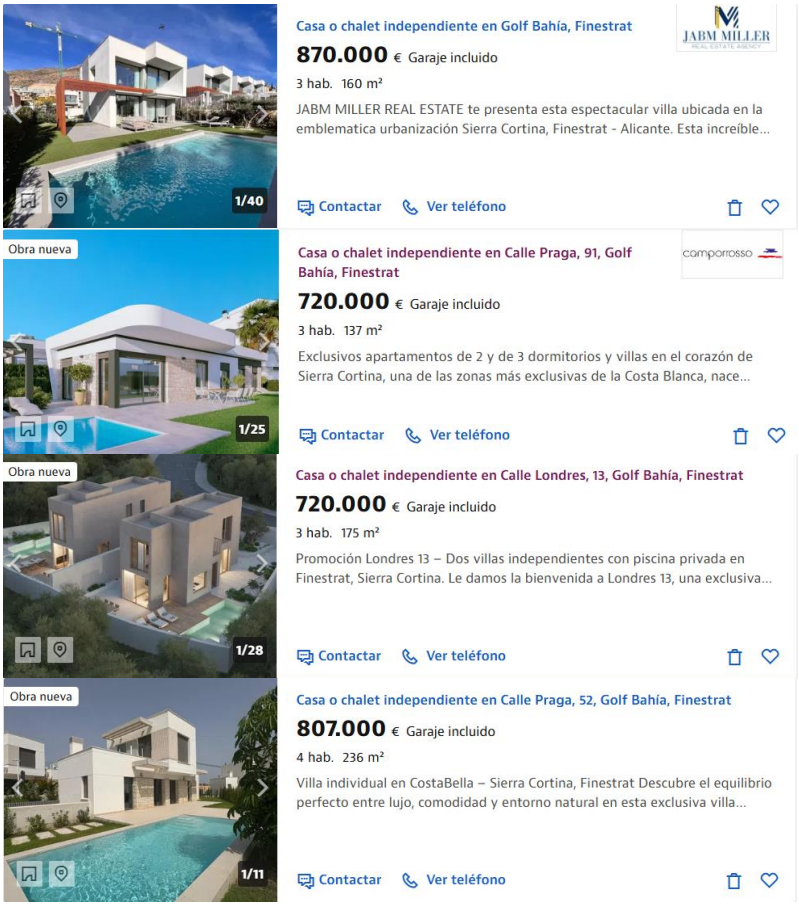

Del que podemos extraer el siguiente cuadro:

| Ubicación | Dormitorios | M2/c | M2 parcela | Precio venta | Precio $m^2$ |
|---|---|---|---|---|---|
| Golf Bahía, Finestrat | 4 | 200 | 650 | 770.000,00 € | 3.850,00 € |
| Pueblo Levante Benidorm | 5 | 558 | 1.759 | 2.824.998,00 € | 5.062,72 € |
| Golf Bahía, Finestrat | 4 | 225 | 655 | 1.050.000,00 € | 4.666,67 € |
| Urb El Planet, Pueblo Poniente, Benidorm | 6 | 350 | 1.000 | 1.550.000,00 € | 4.428,57 € |
| Avda Severo Ochoa 29 Benidorm | 3 | 128 | 506 | 550.000,00 € | 4.296,88 € |
| Calle Oslo,18 Golf Bahía Finestrat | 5 | 757 | 1.690 | 3.500.000,00 € | 4.623,51 € |
| Calle Londres, Golf Bahía Finestrat | 4 | 182 | 620 | 810.000,00 € | 4.450,55 € |
| Balcon de Finestrar Terra Marina | 3 | 198 | 602 | 760.000,00 € | 3.838,38 € |

El resultado arroja una media de 4.402,00 € por metro cuadrado construido, que se adopta como valor de venta para el uso de vivienda residencial aislada (1).

Para el supuesto de las muestras de viviendas con parcela inferior a 500 m2, el resultado es el siguiente:





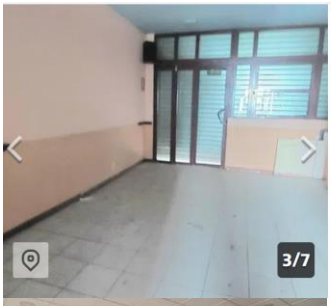

Resultando la siguiente tabla:

| Ubicación | Dormitorios | M2/c | M2 parcela | Precio venta | Precio $m^2$ |
|---|---|---|---|---|---|
| Urb San Rafael, Res. Luxemburgo Col. Escandinavia Alfaz del Pi | 3 | 139 | 400 | 625.000,00 € | 4.496,40 € |
| C/ Capellá 30, Barranco Hondo, La Nucia | 3 | 160 | 320 | 685.000,00 € | 4.281,25 € |
| Golf Bahía Finestrat | 3 | 210 | 456 | 870.000,00 € | 4.142,86 € |
| Calle Praga 91, Golf Bahía, Finestrat | 3 | 137 | 420 | 720.000,00 € | 5.255,47 € |
| Calle Londes 13, Golf Bahía Finestrat | 3 | 175 | 350 | 720.000,00 € | 4.114,29 € |
| Calle Praga 52, Finestrat | 4 | 236 | 200 | 807.000,00 € | 3.419,49 € |

Que da como resultado una media de 4.285 € m2t, que también se adopta como razonable para el uso de vivienda residencial aislada (2).

**Terciario comercial:**

Se han tomado muestras de locales comerciales en planta baja en distintos entornos de modo que su valor se considere comparable con el uso propuesto, según la siguiente relación:



Local en Coloma, La Nucia

**185.000** €

85 m² 2.176 €/m² A pie de calle

Se ofrece en venta un local comercial ubicado en una de las zonas más transitadas y dinámicas de La Nucía. Con una generosa...

Contactar Ver teléfono



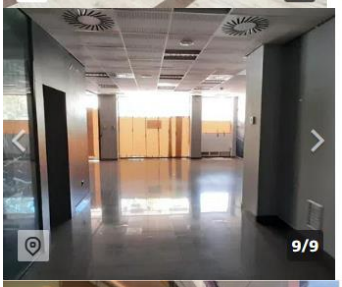
Local en Pueblo Levante, Benidorm

**195.000** €

70 m² 2.786 €/m² A pie de calle

¡Oportunidad en Benidorm! Local en venta o alquiler en Avenida Alfonso Puchades Se ofrece local comercial en una ubicación estratégica de Benidorm, en plena Avenida Alfonso Puchades, con alta...

Contactar Ver teléfono



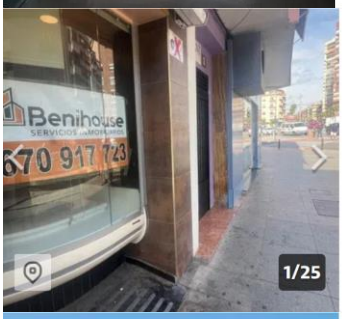
Local en Pueblo Levante, Benidorm

**240.000** €

68 m² 3.529 €/m² A pie de calle

Local comercial en Benidorm, 106 m2 aprox. de superficie, Anteriormente había un banco. El local esta reformado el suelo es de gres porcelánico, amplios ventanales, ubicado en Avda. Alfonso Puchades,...

Contactar Ver teléfono



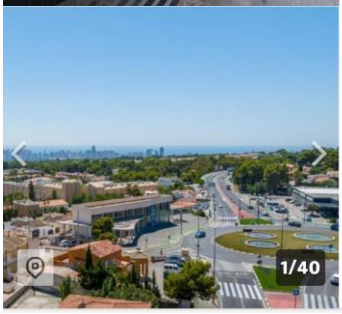

Local en Pueblo Levante, Benidorm

**350.000** €

150 m² 2.333 €/m²

BENIHOUSE, la unica agencia especializa en locales comerciales te ofrece este ENORME LOCAL EN ZONA AVENIDA BENIARDA, una...

Contactar Ver teléfono



Local en Urbanización Barrina Norte, 39 a, Pueblo Levante, Benidorm

**999.000** €

435 m² 2.297 €/m² A pie de calle

Abstenerse agencias por favor. Oportunidad exclusiva para profesionales de la salud: Policlínica médica con licencia y en...

Contactar Ver teléfono




Que conforma la siguiente relación:

| Ubicación | $m^2$ | precio | Precio/$m^2$ |
|---|---|---|---|
| Coloma, La Nucia | 81 | 185.000,00 € | 2.283,95 € |
| Pueblo Levante Benidorm | 70 | 195.000,00 € | 2.785,71 € |
| Pueblo Levante Benidorm | 68 | 240.000,00 € | 3.529,41 € |
| Pueblo Levante, Benidorm | 150 | 350.000,00 € | 2.333,33 € |
| Barrina norte Pueblo Levante 39 Benidorm | 435 | 999.000,00 € | 2.296,55 € |
| Pueblo Levante, Benidorm | 70 | 189.999,00 € | 2.714,27 € |

Con una media de 2.657 €/m2t, que se considera razonable.

**Uso terciario asistencial sanitario**

En el análisis del mercado realizado, y dada la singularidad del uso y su morfología inmueble previsto, no ha sido posible localizar testigos de venta de activos inmobiliarios de estas características. Por tanto, el cálculo del valor de venta se estima a partir de la aplicación de un sistema de capitalización de una actividad en funcionamiento, partiendo de un beneficio neto estable y previsible, y la posibilidad de generar rentas futuras.

En este supuesto se consideran tanto variables asociadas a la actividad como a su localización, tales como:

- La ubicación en un entorno urbano.
- Tipo de habitaciones.
- La atención sanitaria avanzada.
- La atención de niveles de dependencia.
- Instalaciones complementarias.
- Servicios complementarios.
- Ratio de personal por residente.
- Y junto a la atención residencial, se contempla la actividad de Centro de DIA.

Con ello, a partir de la edificabilidad máxima prevista y una ratio estimada de unos 45 $m^2$ por residente, se calculan los siguientes ingresos anuales a los que hay de restar los gastos medios

calculados en base a ratios medias del sector, obteniendo el siguiente resultado para un ejercicio tipo:

| INGRESOS AÑO | |
|---|---|
| Ingresos por residencia | 23.544.000,00 |
| Otros ingresos y Centro de DIA | 5.886.000,00 |
| Total: | 29.430.000,00 |
| **GASTOS** | |
| Aprovisionamientos | 2.946.645,95 |
| Gastos de personal | 15.412.491,00 |
| Suministros | 1.324.350,00 |
| Otros gastos de explotación | 1.324.350,00 |
| Amortización | 1.153.555,83 |
| Total: | 22.161.392,77 |
| Resultado operativo | 7.268.607,23 |
| Impuestos | 1.817.151,81 |
| Resultado neto | 5.451.455,42 |

A partir del anterior resultado, se puede estimar la valoración económica de la actividad de una residencia de la tercera edad mediante el método de capitalización de beneficios netos. Se parte de un beneficio anual estable, con un horizonte temporal de 30 años.

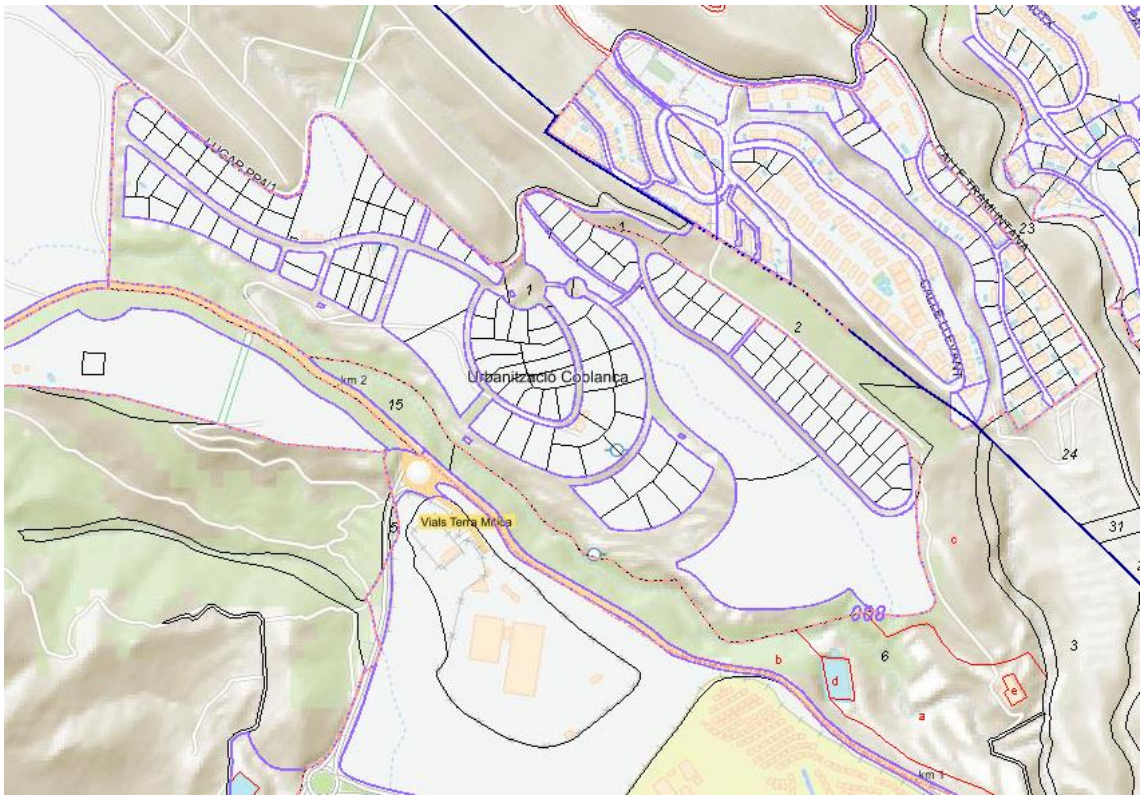
La tasa de actualización a aplicar se determina por el riesgo y la rentabilidad. El sector de las residencias de la tercera edad es un sector en auge, vinculado a las notas de seguridad y estabilidad de los ingresos, que permite contemplar una tasa de actualización del 6 %.

A partir de estos antecedentes, el valor de una renta constante durante 30 años se calcula en 75 millones de euros lo que, dividido entre el número de metros construidos, ofrece un resultado estimado de **venta por metro cuadrado construido de 2.548 €,** que se considera como valor de mercado, con las consideraciones expuestas.

## ANEXO II: Valoración del suelo en situación de rural

Parcelas catastrales de referencia para la valoración

Se realiza la valoración considerando las características de las parcelas catastrales que integran el ámbito de actuación, coincidente con la superficie edificable:




Fuente: Catastro Inmobiliario

Objeto

Valoración del suelo en situación de rural a efectos del cálculo de expropiación forzosa a la fecha en la que debe realizarse la valoración (marzo de 2025). La legislación aplicable es la siguiente:

- **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.**
- **Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.**
- **Ley de 16 de diciembre de 1654 de Expropiación Forzosa.**

- **Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa por el imperativo legal.**

Se procede a analizar la información para la valoración en situación de rural, conforme a lo previsto en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de las parcelas catastrales indicadas del término municipal de Sant Juan d´ Alacant, en relación con el desarrollo del Sector 10.3 "Finca Cotella" del PGOU de Sant Joan d´Alacant.

Situación básica del suelo

Para la valoración se tendrá en cuenta la situación básica en la que se encuentra la parcela a la fecha de la valoración, de acuerdo con el art. 21 TRLS 2015

Artículo 21. Situaciones básicas del suelo.

1. Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

2. Está en la situación de suelo rural:

a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.
b) El suelo para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización, y cualquier otro que no reúna los requisitos a que se refiere el apartado siguiente.

3. Se encuentra en la situación de suelo urbanizado el que, estando legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo o asentamiento de población del que forme parte, cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Haber sido urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación.

b) Tener instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, para satisfacer la demanda de los usos y edificaciones existentes o previstos por la ordenación urbanística o poder llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. El hecho de que el suelo sea colindante con carreteras de circunvalación o con vías de

comunicación interurbanas no comportará, por sí mismo, su consideración como suelo urbanizado.

c) Estar ocupado por la edificación, en el porcentaje de los espacios aptos para ella que determine la legislación de ordenación territorial o urbanística, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente.

Las imágenes obtenidas de las parcelas objeto de análisis son las siguientes:



Vista aérea (maps)



Vista desde la parte sur (CV-758)



Vista desde la parte norte (vista hacia el mar)

Se concluye que todas las superficies a valorar se encuentran en situación de rural.

Metodología de valoración

De la información existente se infiere que la superficie objeto de valoración se trata de una finca explotable como de regadío.

A continuación, se reproduce una muestra representativa de la información que figura en las fichas las parcelas coincidentes con el suelo edificable en la sede electrónica del Catastro.

**DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE**

| | |
|---|---|
| Referencia catastral | 8436406YH4783N0001WG |
| Localización | LG PP4/1 9(8) Suelo PP4/1 PARCELA 9.8<br>03502 BENIDORM (ALICANTE) |
| Clase | Urbano |
| Uso principal | Suelo sin edif. |

Como puede apreciarse, por el efectos de una actuación de transformación urbanística anterior, las parcelas catastrales de la totalidad del ámbito tiene la calificación de urbanas, sin que ninguna de ellas reúna los requisitos materiales para tener tal consideración

En parcelas limítrofes, fuera del ámbito, la consideración mayoritaria que realiza el catastro es de pinar maderable y preminentemente matorral.

De acuerdo con el Reglamento de Valoraciones, el valor del suelo rural se calculará por el Método de Capitalización de la renta anual, real o potencial, de la explotación, siendo aplicables los siguientes artículos de dicho reglamento:

> *Artículo 7. Valoración en situación de suelo rural.*
>
> *1. Cuando el suelo estuviera en situación de rural, los terrenos se valorarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación calculada de acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de este Reglamento, según su estado en el momento al que deba entenderse referida la valoración y adoptándose la que sea superior.*
>
> *La capitalización de la renta, real o potencial, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 y siguientes de este Reglamento y en función de la naturaleza de la explotación.*
>
> *Para el cálculo del valor del suelo se utiliza el Método de capitalización de la renta previsto en el citado artículo 11, que establece que en la capitalización de la renta real o potencial de la explotación en suelo rural se deberá considerar en todo caso un escenario ilimitado que contemple la permanencia del suelo rural.*
>
> *El cálculo se realizará considerando una renta de explotación, R, constante a lo largo del tiempo, calculando el valor de capitalización mediante la fórmula:*
>
> *V = R/r*
> *Dónde:*
>
> *V= valor de capitalización en euros.*
> *R= Renta anual constante de la explotación en euros.*
> *r=Tipo de capitalización.*

Cálculo de la renta de explotación (R)

Dispone el artículo 9.1 del Reglamento que:

> *1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.*

Habida cuenta de la falta de información catastral, y la condición natural del área, y la ausencia de cultivos significativos, para la obtención en el presente supuesto de la renta de la explotación

se considerará que el aprovechamiento característico de la zona es aplicable el canon de arrendamiento general de la tierra según canon de arrendamiento del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, en su sección de Estadística Agraria.

Fuente: Encuesta de cánones de arrendamiento rústico 2023 (Base 2020) Resultados marzo 2025 (última versión disponible).

CUADRO 1
CANON DE ARRENDAMIENTO GENERAL DE LA TIERRA POR CCAA. AÑOS 2020, 2021, 2022 Y 2023

| CCAA | Ponderaciones Base 2020 | | Canon anual (€/ha) | | | | Variación de Canon (%) | | | Repercusión |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Superficie (ha) | (%) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 20 - 21 | 21 - 22 | 22 - 23 | 2023 (%) |
| Galicia | 482.296 | 5,8 | 147,6 | 169,2 | 167,3 | 172,2 | 14,6 | -1,1 | 2,9 | 0,176 |
| P. de Asturias | 80.645 | 1,0 | 170,2 | 150,0 | 150,0 | 150,0 | -11,8 | - | - | - |
| Cantabria | 648 | 0,0 | 192,0 | 176,5 | 130,7 | 129,9 | -8,1 | -26,0 | -0,6 | -0,000 |
| País Vasco | 70.033 | 0,8 | 276,1 | 283,0 | 285,9 | 276,0 | 2,5 | 1,0 | -3,4 | -0,052 |
| C. Foral de Navarra | 92.146 | 1,1 | 238,8 | 249,7 | 261,9 | 265,9 | 4,5 | 4,9 | 1,5 | 0,028 |
| La Rioja | 39.470 | 0,5 | 225,1 | 237,5 | 241,3 | 240,8 | 5,5 | 1,6 | -0,2 | -0,002 |
| Aragón | 959.563 | 11,5 | 100,0 | 100,4 | 100,5 | 101,5 | 0,4 | 0,0 | 1,0 | 0,076 |
| Cataluña | 497.797 | 6,0 | 187,8 | 192,3 | 196,3 | 196,1 | 2,4 | 2,1 | -0,1 | -0,008 |
| Illes Balears | 17.115 | 0,2 | 93,3 | 92,9 | 98,1 | 103,1 | -0,4 | 5,5 | 5,1 | 0,006 |
| Castilla y León | 2.936.168 | 35,2 | 147,5 | 150,0 | 158,5 | 160,6 | 1,6 | 5,7 | 1,3 | 0,458 |
| C. de Madrid | 153.885 | 1,8 | 67,1 | 81,1 | 88,7 | 85,4 | 20,8 | 9,3 | -3,7 | -0,038 |
| Castilla-La Mancha | 934.854 | 11,2 | 130,1 | 129,7 | 129,8 | 125,0 | -0,3 | 0,1 | -3,7 | -0,342 |
| C. Valenciana | 65.414 | 0,8 | 199,4 | 203,9 | 211,0 | 202,6 | 2,2 | 3,5 | -4,0 | -0,042 |
| R. De Murcia | 58.511 | 0,7 | 350,7 | 351,2 | 381,4 | 381,4 | 0,1 | 8,6 | 0,0 | 0,000 |
| Extremadura | 847.111 | 10,2 | 85,9 | 87,7 | 88,9 | 90,9 | 2,0 | 1,4 | 2,2 | 0,127 |
| Andalucía | 1.070.316 | 12,8 | 196,4 | 201,6 | 201,9 | 202,8 | 2,6 | 0,2 | 0,4 | 0,073 |
| Canarias | 34.175 | 0,4 | 1.562,7 | 1.562,7 | 1.599,5 | 1.625,2 | - | 2,4 | 1,6 | 0,066 |
| Total Nacional | 8.340.146 | 100,0 | 151,3 | 154,8 | 158,9 | 159,7 | 2,3 | 2,6 | 0,5 | 0,528 |



https://www.mapa.gob.es/dam/mapa/contenido/estadisticas/temas/estadisticas-agrarias/1.economicas/canones-de-arrendamientos-rusticos/canonesarrendamiento2020-2023base2020.pdf

Canon arrendamiento general de la tierra en la Comunitat Valenciana: media de los ejercicios 2023 y 2023 = 206,8 €/ ha.

Tipo de capitalización (r)

Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:

Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, r, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

Disposición adicional séptima. Reglas para la capitalización de rentas en suelo rural.

> 1. Para la capitalización de la renta anual real o potencial de la explotación a que se refiere el apartado 1 del artículo 36, se utilizará como tipo de capitalización el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de las Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los tres años anteriores a la fecha a la que deba entenderse referida la valoración
>
> Para fijar el tipo de capitalización al cultivo de la finca se seguirán los criterios establecidos en el artículo 12.1 del Reglamento, que señala:
>
> 1. Los tipos de capitalización que se aplicarán en la valoración en suelo rural, de acuerdo con los usos y aprovechamientos de la explotación, serán los siguientes:
> a) Como tipo de capitalización aplicable con carácter general, $r_1$, se utilizará el establecido en el apartado 1 de la Disposición adicional séptima del texto refundido de la Ley de Suelo.

Existía un apartado b) que establecía especialidades y un coeficiente corrector que ha sido declarado nulo por Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de junio de 2020, por lo que, se aplica el criterio establecido en la DA séptima del Texto Refundido de la Ley del Suelo citado.

Por tanto, como tipo de capitalización general de la renta (r1) se considera el valor promedio de los datos anuales publicados por el Banco de España de la rentabilidad de los Obligaciones del Estado a 30 años, correspondientes a los años 2022, 2023 y 2024:

Año 2022: 2,79 %
Año 2023: 4,02 %
Año 2024: 3,79 %
Media: 3, 53 %

*1.2 ESPAÑA. INDICADORES FINANCIEROS. SERIES DIARIAS*

***2-Enero-2025 08:20:39***

| | Datos anuales (mes de diciembre) | | | Datos mensuales (media de datos diarios) | | | | | | Datos semanales | | Datos diarios | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2023 | 2024 | Jul 24 | Ago 24 | Sep 24 | Oct 24 | Nov 24 | Dic 24 | Semana del 20-Dic-24 | Semana del 27-Dic-24 | 23-Dic-24 | 24-Dic-24 | 25-Dic-24 | 26-Dic-24 | 27-Dic-24 | 30-Dic-24 | 31-Dic-24 |
| **Mercados de deuda. Rentabilidades (precios de operaciones cruzadas)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Rentabilidad letras a 12 meses | 2,47 | 3,26 | 2,18 | 3,32 | 2,97 | 2,84 | 2,61 | 2,48 | 2,18 | 2,16 | 2,15 | 2,15 | 2,16 | ... | ... | ... | ... | ... |
| Rentabilidad bonos a 3 años | 2,53 | 2,77 | 2,30 | 2,95 | 2,64 | 2,48 | 2,43 | 2,48 | 2,30 | 2,32 | 2,34 | 2,31 | 2,34 | ... | ... | 2,37 | 2,41 | 2,39 |
| Rentabilidad bonos a 5 años | 2,70 | 2,78 | 2,46 | 2,95 | 2,66 | 2,54 | 2,53 | 2,63 | 2,46 | 2,50 | 2,54 | 2,56 | 2,52 | ... | ... | 2,54 | 2,60 | 2,63 |
| Rentabilidad obligaciones a 10 años | 3,11 | 3,14 | 2,89 | 3,28 | 3,07 | 3,00 | 2,97 | 3,06 | 2,89 | 2,94 | 3,02 | 3,02 | 2,99 | ... | ... | 3,04 | 3,07 | 3,08 |
| Volatilidad histórica a 3 meses de las obligaciones a 10 años | 19,47 | 13,88 | 8,54 | 8,27 | 7,22 | 6,01 | 6,15 | 6,54 | 6,60 | 6,70 | 6,73 | 6,73 | 6,71 | ... | ... | 6,77 | 6,45 | 6,36 |
| Rentabilidad obligaciones a 15 años | 3,41 | 3,62 | 3,23 | 3,59 | 3,39 | 3,35 | 3,33 | 3,40 | 3,23 | 3,28 | 3,38 | 3,33 | 3,34 | ... | ... | 3,47 | 3,39 | 3,40 |
| Rentabilidad obligaciones a 30 años (a) | 2,79 | 4,02 | 3,79 | 3,93 | 3,76 | 3,74 | 3,72 | 3,70 | 3,52 | 3,58 | 3,65 | 3,62 | 3,64 | ... | ... | 3,68 | 3,70 | 3,70 |
| Rentabilidad acumulada Deuda Pública | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| **Diferenciales a 10 años con el bono alemán (precios de referencia de REUTERS)** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| España | 1,04 | 0,98 | 0,68 | 0,79 | 0,84 | 0,80 | 0,72 | 0,72 | 0,68 | 0,69 | 0,69 | ... | 0,70 | ... | ... | 0,68 | 0,70 | 0,70 |
| Reino Unido | 1,29 | 1,71 | 2,26 | 1,70 | 1,74 | 1,75 | 1,97 | 2,17 | 2,26 | 2,30 | 2,31 | ... | 2,33 | ... | ... | 2,30 | 2,31 | 2,26 |
| Estados Unidos. | 1,57 | 1,97 | 2,20 | 1,82 | 1,68 | 1,59 | 1,91 | 2,08 | 2,20 | 2,21 | 2,32 | ... | 2,36 | ... | ... | 2,27 | 2,24 | 2,26 |
| Tipo de interés a 10 años del bono alemán. | 2,08 | 2,13 | 2,20 | 2,46 | 2,24 | 2,18 | 2,23 | 2,33 | 2,20 | 2,24 | 2,35 | ... | 2,33 | ... | ... | 2,38 | 2,36 | 2,36 |
| **Expectativas de tipos de interés** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Futuros bono 10 años primer vencimiento | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| **Mercado de renta fija privada en euros Diferenciales de rentabilidad respecto a la deuda pública al mismo plazo** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 meses | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 12 meses | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 3 años. | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |
| 10 años | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... | ... |

a. Los datos anuales corresponden a la media de los datos mensuales.

BANCO DE ESPAÑA / SÍNTESIS DE INDICADORES

Fuente: https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/compartido/datos/pdf/si_1_2.pdf

Cálculo del valor del suelo:

Capitalización de rentas labor de regadío (Ha)

Rendimiento: canon arrendamiento general = 206,8 €/ ha.

Tipo de capitalización “r” = 3,53 %

V = R/r

Valor unitario (valor actual neto) €/Ha = 206,8 / 0,0353 = 5.858,36 **€/ha**

Valor 2,17 €/$m^2$

Aplicación del factor de localización:

El valor del suelo puede corregirse al alza aplicando un coeficiente corrector al valor unitario obtenido por el método de capitalización de la renta, en función de valores objetivos de localización como es la proximidad a la zona urbana, de acuerdo con el artículo 17 del Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:

*Artículo 17. Factor de corrección por localización.*

*1. La valoración final del suelo, deberá tener en cuenta la localización espacial concreta del inmueble y aplicar, cuando corresponda, un factor global de corrección al valor de capitalización, según la siguiente fórmula:*

$Vf = V \cdot Fl$

*Donde:*

*Vf= Valor final del suelo, en euros.*

*V= Valor de capitalización de la renta de la explotación, en euros.*

*Fl= Factor global de localización.*

*2. El factor global de localización, deberá obtenerse del producto de los tres factores de corrección que se mencionan a continuación y no podrá ser superior a dos.*

*a) Por accesibilidad a núcleos de población, $u_1$.*

*b) Por accesibilidad a centros de actividad económica, $u_2$.*

*c) Por ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, $u_3$.*

*En todo caso, a los efectos del cálculo del factor global de localización, cuando alguno de los tres factores de corrección no resulte de aplicación tomará como valor la unidad.*

*3. El factor de corrección $u_1$, se calculará aplicando la siguiente expresión.*

$$u_1 = 1 + \left[ P_1 + \frac{P_2}{3} \right] \cdot \frac{1}{1.000.000}$$

*Donde:*

*$P_1$= El número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro, entendida como la distancia en línea recta medida sobre la proyección en un plano horizontal.*

*$P_2$= El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.*

*4. Cuando el suelo rural a valorar esté próximo a centros de comunicaciones y de transporte, por la localización cercana a puertos de mar, aeropuertos, estaciones de ferrocarril, y áreas de intermodalidad, así como próximo a grandes complejos urbanizados de uso terciario, productivo o comercial relacionados con la actividad que desarrolla la explotación considerada en la valoración, el factor de corrección, $u_2$, se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:*

$u_2 = 1,6 - 0,01 \cdot d$

*Donde:*

*d = La distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. Esta distancia, en ningún caso, será superior a 60 km.*

*5. Cuando el suelo rural a valorar esté ubicado en entornos de singular valor ambiental o paisajístico, resultará de aplicación el factor corrector u3, que se calculará de acuerdo con la siguiente expresión:*

*$u_3 = 1,1 + 0,1 . (p + t)$*

*Donde:*

*p = coeficiente de ponderación según la calidad ambiental o paisajística.*

*t = coeficiente de ponderación según el régimen de usos y actividades.*

*A los efectos de la aplicación del factor corrector u3, se considerarán como entornos de singular valor ambiental o paisajístico aquellos terrenos que por sus valores ambientales, culturales, históricos, arqueológicos, científicos y paisajísticos, sean objeto de protección por la legislación aplicable y, en todo caso, los espacios incluidos en la Red Natura 2000.*

*El coeficiente de ponderación, p, deberá determinarse sobre la base de criterios objetivos de acuerdo con los valores reconocidos a los terrenos objeto de la valoración en los instrumentos de ordenación urbanística y territorial o, en su caso, en las redes de espacios protegidos. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 2, y atenderá a los valores y cualidades del entorno, siendo mayor cuanto mayor sea su calidad ambiental y paisajística o sus valores culturales, históricos, arqueológicos y científicos.*

*El coeficiente de ponderación, t, se aplicará únicamente cuando se acredite que, según los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, en los terrenos se permite un régimen de usos y actividades diferentes a los agropecuarios o forestales que incrementan el valor. Estará comprendido entre unos valores de 0 y 7, y atenderá a la influencia del concreto régimen de usos y actividades en el incremento del valor del suelo sin consideración alguna de las expectativas urbanísticas, siendo mayor cuanto mayor sea tal influencia.*

Factor de ponderación $u_1$:

Para el cálculo de las variables de este factor se tienen en cuenta los siguientes núcleos de población (Fuente INE):

| P1 | |
|---|---|
| **Localidad** | **Población** |
| 03031 Benidorm (60%) | 44.798 |
| **Total:** | **44.798** |
| **P2** | |
| **Localidad** | **Población** |
| MUNICIPIO | POBLACIÓN |
| 03009 Alcoi/Alcoy | 60.372 |
| 03008 Alcoleja | 186 |
| 03011 Alfàs del Pi, l' | 20.160 |
| 03018 Altea | 23.963 |
| 03031 Benidorm (40%) | 29.865 |
| 03041 Benissa | 12.317 |
| 03048 Callosa d'en Sarrià | 7.959 |
| 03047 Calp | 26.821 |
| 03050 Campello, el | 30.600 |
| 03054 Castell de Castells | 444 |
| 03075 Castell de Guadalest, | 282 |
| 03056 Cocentaina | 11.411 |
| 03063 Dénia | 46.942 |
| 03069 Finestrat | 9.352 |
| 03071 Gata de Gorgos | 6.659 |
| 03092 Muro de Alcoy | 9.345 |
| 03094 Nucia, la | 18.783 |
| 03095 Ondara | 7.522 |
| 03101 Pedreguer | 8.687 |
| 03102 Pego | 10.632 |
| 03042 Poble Nou de Benitat› | 4.851 |
| 03107 Polop | 5.650 |
| 03128 Teulada | 12.834 |
| 03129 Tibi | 1.803 |
| 03132 Torre de les Maçanes | 744 |
| 03136 Vall de Gallinera, la | 584 |
| 03137 Vall de Laguar, la | 903 |
| 03138 Verger, el | 5.272 |
| 03139 Vila Joiosa, la/Villajoy‹ | 36.891 |
| 03082 Xàbia/Jávea | 30.131 |
| 03081 Xaló | 3.042 |
| **Total:** | **452.314** |

Por tanto, el factor de ponderación u1 ofrece el siguiente resultado

**$u_1$** = 1 + (44.798 + 452.314/ 3) x 1 / 1.000.000 = **1,196**

Factor de ponderación $u_2$:

Se considera la distancia hasta la estación de ferrocarril de autobuses el Benidorm (4 Km).

**$u_2$**= 1,6 - 0,01 x 4 = **1,560**

Factor de corrección $u_3$:

No se considera la ubicación en entornos de singular valor ambiental o paisajístico.

Por tanto, el factor de corrección por localización se calcula en 1,196x 1,560 x 1 =1,86576, lo que permite obtener un precio unitario de:

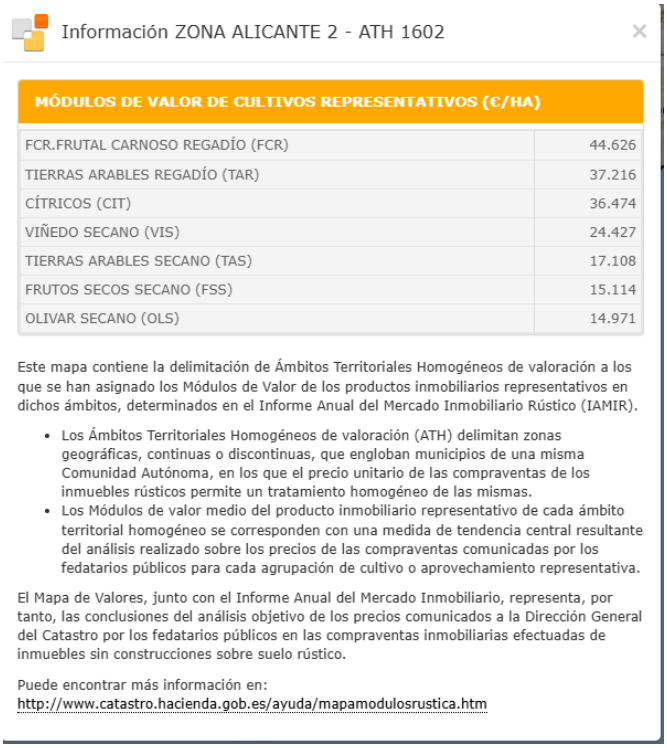
Vf = 0,59 x 1,86576 = **1,09 €/m²**

Y según lo expuesto, y considerando la superficie total del ámbito (429.755,00 m²s), resulta un valor del suelo en la situación de origen de 469.734,59 €.

**Aplicación del módulo de valor de cultivo del Catastro Inmobiliario**

No obstante lo anterior, el resultado de dicha valoración debe contrastarse con las previsiones que el propio Catastro inmobiliario fórmula para la superficie en la que se encuadra el ámbito de actuación.



Información ZONA ALICANTE 2 - ATH 1602

| MÓDULOS DE VALOR DE CULTIVOS REPRESENTATIVOS (€/HA) | |
|---|---|
| FCR.FRUTAL CARNOSO REGADÍO (FCR) | 44.626 |
| TIERRAS ARABLES REGADÍO (TAR) | 37.216 |
| CÍTRICOS (CIT) | 36.474 |
| VIÑEDO SECANO (VIS) | 24.427 |
| TIERRAS ARABLES SECANO (TAS) | 17.108 |
| FRUTOS SECOS SECANO (FSS) | 15.114 |
| OLIVAR SECANO (OLS) | 14.971 |

Este mapa contiene la delimitación de Ámbitos Territoriales Homogéneos de valoración a los que se han asignado los Módulos de Valor de los productos inmobiliarios representativos en dichos ámbitos, determinados en el Informe Anual del Mercado Inmobiliario Rústico (IAMIR).

- Los Ámbitos Territoriales Homogéneos de valoración (ATH) delimitan zonas geográficas, continuas o discontinuas, que engloban municipios de una misma Comunidad Autónoma, en los que el precio unitario de las compraventas de los inmuebles rústicos permite un tratamiento homogéneo de las mismas.
- Los Módulos de valor medio del producto inmobiliario representativo de cada ámbito territorial homogéneo se corresponden con una medida de tendencia central resultante del análisis realizado sobre los precios de las compraventas comunicadas por los fedatarios públicos para cada agrupación de cultivo o aprovechamiento representativa.

El Mapa de Valores, junto con el Informe Anual del Mercado Inmobiliario, representa, por tanto, las conclusiones del análisis objetivo de los precios comunicados a la Dirección General del Catastro por los fedatarios públicos en las compraventas inmobiliarias efectuadas de inmuebles sin construcciones sobre suelo rústico.

Puede encontrar más información en:
http://www.catastro.hacienda.gob.es/ayuda/mapamodulosrustica.htm

En este caso, en la ficha de módulo de valor de cultivos representativos (zona ATH 1602) figuran las tierras arables de secano con un precio por hectárea de 17.108, de lo que resulta un precio por metro cuadrado de **1,7108 €** , que es superior, y razonablemente se considera aplicable.

Por tanto, **se considera como valor del suelo en situación de origen (rural) el de 735.224,85 €**