

VERSIÓN PRELIMINAR

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1

PLAN PARCIAL SECTOR “BENALÚA SUR” - ALICANTE

ANEXO: MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



PROMOTOR:
AYUNTAMIENTO DE ALICANTE – URBANIZADOR UE 2

Octubre de 2025

Memoria de Viabilidad Económica

Equipo redactor:

Carlos Company Seva. Arquitecto.
Ignacio Company Selma. Arquitecto.
Carlos García Fuentes. Arquitecto
Paloma Ibarra Arias. Arquitecta.
Adolfo Vivó Gozalbo. Arquitecto técnico.
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.
Ernesto López de Atalaya. Abogado urbanista.
Beatriz Ortiz Javaloyes. Abogada urbanista.
José Ramón Lillo Jara. Abogado urbanista.
Desiré Ruiz Pérez. Abogada urbanista.

Memoria de Viabilidad Económica

ÍNDICE

1	CONTEXTO LEGAL	4
2	OBJETO DE LA ACTUACIÓN	6
2.1	Actuación urbanística.....	6
2.2	Ámbito	6
2.3	Magnitudes.....	7
3	METODOLOGÍA.....	10
4	EL ANÁLISIS DE LOS VALORES DE MERCADO	11
5	ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	12
5.1	Los costes de producción	12
5.1.1	Las cargas de urbanización.....	12
5.1.2	El coste de construcción de los productos inmobiliarios terminados	13
5.2	Los ingresos de la actuación	14
5.2.1	La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico.....	14
5.2.2	El valor de repercusión del aprovechamiento.	15
5.3	Indicadores de viabilidad	16
6	CONCLUSIÓN.....	17
	ANEXO: INFORME TÉCNICO VALORACIONES DEL SUELO	18

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, 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 STC de TC 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.

Memoria de Viabilidad Económica

Por su parte, el artículo 14 del TRLOTUP contempla los distintos tipos de instrumentos de ordenación, y en su apartado 2 b), 3º como instrumento de planeamiento urbanístico y territorial de ámbito municipal, se refiere a los planes parciales.

Para su desarrollo, en el artículo 40.3 a) 5º TRLOTUP, se dispone que los planes parciales deben contener, entre la documentación sin eficacia normativa, un “Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural”. En relación con la modificación de los planes, el artículo 67.1 TRLOTUP indica que se revisarán o modificarán por el procedimiento previsto en este texto refundido con carácter general para su aprobación salvo previsión legal específica.

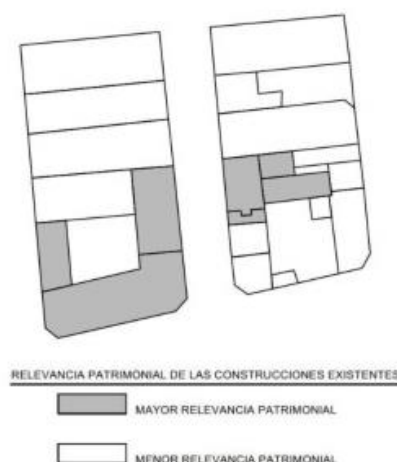
Por tanto, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica con el objeto de justificar que la **Modificación puntual Nº 1 del Plan Parcial del Sector “BENALÚA SUR” de Alicante**, como modificación de planeamiento propuesta, permite garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

2 OBJETO DE LA ACTUACIÓN

2.1 Actuación urbanística

El objeto de la modificación de planeamiento es, atendiendo a lo acordado en el convenio de 14 de mayo de 2021, establecer una nueva ordenación pormenorizada del sector, especialmente en su UE 2, con el fin de armonizar la conservación de la parte de los edificios industriales, las antiguas fábricas harineras Cloquell y Bufort, considerados con valor patrimonial cultural con los usos previstos por el planeamiento vigente (el Ayuntamiento ya consideró en el expediente de reparcelación los siguientes):

Del expediente administrativo se deduce que las construcciones con mayor relevancia patrimonial son ambos silos, junto con los edificios adyacentes en los que se realiza el proceso industrial de producción de la harina. De forma esquemática se identifican estos inmuebles:



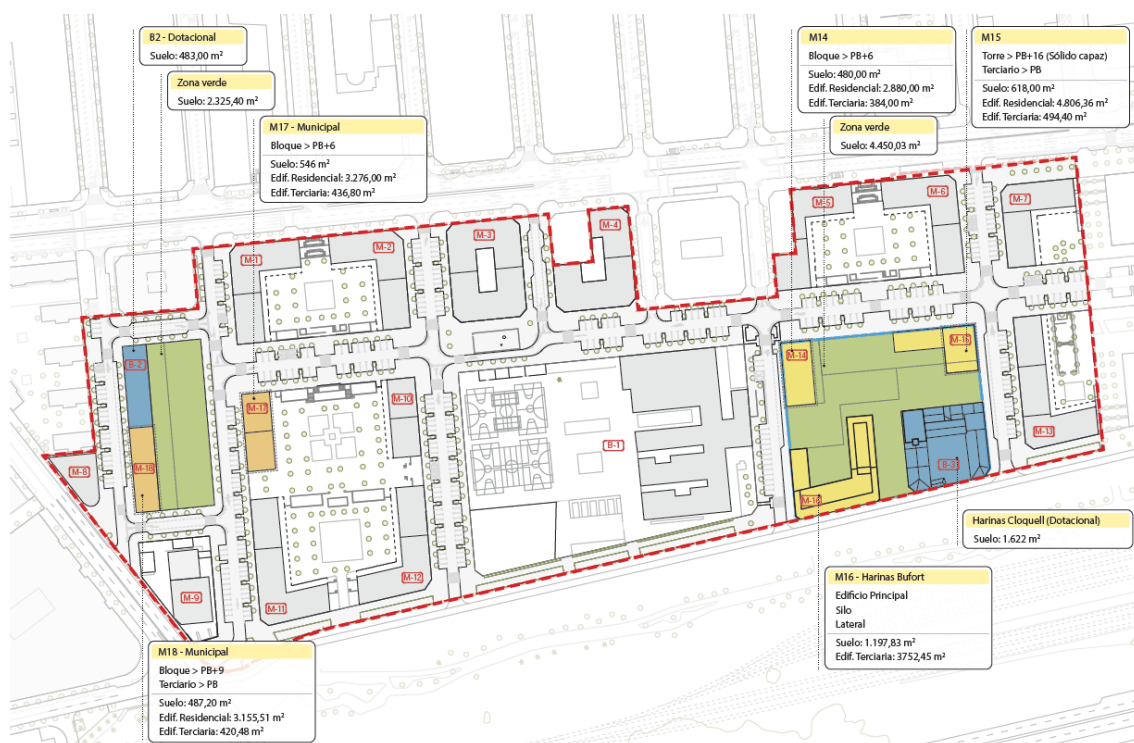
Se trata así de generar un espacio público-privado en el entorno de los edificios industriales, con una ordenación racional y equilibrada, llamado a convertirse en un área de nueva centralidad urbana tanto a nivel de sector como de su entorno urbano inmediato, especialmente en su relación con la avenida de Elche y el Parque del Mar en el sector OI/3.

2.2 Ámbito

El ámbito de la modificación de planeamiento es la totalidad del sector “BENALUA SUR”, si bien gran parte de las determinaciones principales se concretarán en el ámbito de la UE 2 dado que solo puntualmente se afecta a la UE1.

El ámbito se encuentra perfectamente delimitado, en el plano de ordenación de las dos unidades que se adjunta a la memoria de la modificación y que reproducimos.

Memoria de Viabilidad Económica



Plano de ordenación completa del ámbito.

2.3 Magnitudes

En el presente supuesto, dado que se trata de una modificación de un plan en vigor, ha de analizarse, en primer lugar si las variaciones que se proponen conllevan cambios que afecten de forma significativa a los indicadores urbanísticos en el conjunto, para ello reflejamos el siguiente cuadro.

Memoria de Viabilidad Económica

SECTOR PPI/2 BENALUA SUR	ESTADO ACTUAL	MODIFICACIÓN PROPUESTA
Superficie Bruta	82.523,00	82.523,00
Edificabilidad total	102.733,00	102.733,00
Suelo edificable	18.798,00	18.796,03
Residencial	16.932,00	15.482,20
Terciario :	406,00	1.853,83
Gasolinera:	1.460,00	1.460,00
Superficie dotacional pública	63.725,00	63.726,97
Equipamiento:	16.871,00	15.702,80
Zonas Verdes:	15.956,00	18.453,77
Viario:	30.898,00	29.570,40
UE1		
Superficie Bruta	74.168,00	74.168,00
Edificabilidad total	83.127,00	90.415,79
Suelo edificable	15.467,00	16.500,20
Residencial	13.601,00	14.634,20
Terciario :	406,00	406,00
Gasolinera:	1.460,00	1.460,00
Superficie dotacional pública	58.701,00	57.667,80
Equipamiento:	16.871,00	14.080,80
Zonas Verdes:	12.248,00	14.016,60
Viario:	29.582,00	29.570,40
UE2		
Superficie Bruta	8.355,00	8.355,00
Edificabilidad total	19.606,00	12.317,21
Suelo edificable	3.331,00	2.295,83
Residencial	3.331,00	848,00
Terciario :	0,00	1.447,83
Gasolinera:	0,00	0,00
Superficie dotacional pública	5.024,00	6.059,17
Equipamiento:		1.622,00
Zonas Verdes:	3.708,00	4.437,17
Viario:	1.316,00	0,00

Memoria de Viabilidad Económica

En el presente supuesto, dado que no se produce una modificación de las cifras totales de superficie ni de la edificabilidad del ámbito, no se trata de analizar la viabilidad de la ordenación existente, sino de los eventuales efectos que sobre la misma, produce o podría producir la modificación que se propone.

Para ello se analizan de forma concreta las modificaciones propuestas en cuanto puedan suponer nuevas consideraciones en relación con las cargas susceptibles de influir en la viabilidad económica de la parcela considerada de acuerdo a lo anteriormente expuesto.

SECTOR	Suelo	Edificabilidad Residencial	Edificabilidad Terciaria	Edific. Total
UE 1				
M17	546,00	3.276,00	436,80	3.712,80
M18	487,20	3.155,51	420,48	3.575,99
Dotacional	483,00			
ZV	2.325,40			
UE 2				
M14	480,00	2.880,00	384,00	3.264,00
M15	618,00	4.806,36	494,40	5.300,76
M16	1.197,83		3.752,45	3.752,45
ZV	4.450,03			
Dotacional	1.622,00			
Total:	12.209,46	14.117,87	5.488,13	19.606,00

Y las magnitudes que afectan a la superficie de suelo que es objeto de modificación son las siguientes:

Suelo Edificable	Edificabilidad Res. Libre	Edificabilidad VPP	Edificabilidad Terciaria	Edific. Total
3.329,03	9.733,09	4.384,78	5.488,13	19.606,00

3 METODOLOGÍA

La formulación de una memoria de viabilidad económica resulta obligada al conformarse como un documento jurídico-económico que debe acompañar, con carácter preceptivo y bajo riesgo de nulidad, al resto de determinaciones urbanísticas que constituyen el entero contenido jurídico de cualquier instrumento de planeamiento.

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.

Para ello, se partirá de la determinación de los Costes y de los Ingresos derivados de la actuación, basándose los primeros en una valoración económica actualizada y agregada de las cargas de urbanización, y con respecto a los segundos, los identificados mediante un análisis del mercado actualizado de los usos característicos que definen el Sector.

4 EL ANÁLISIS DE LOS VALORES DE MERCADO

En la tramitación de la presente modificación, con fecha 17 de junio de 2025 se ha emitido informe por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento de Alicante, que, entre otras consideraciones, indica:

- Que deberá establecerse el aprovechamiento mediante coeficientes correctores que permitan justificar la relación entre los distintos valores de repercusión del suelo de cada subzona edificatoria propuesta en base a un estudio de mercado actualizado.
- Que, al menos, deberán incluirse los coeficientes correctores por uso, ubicación, tipología edificatoria y conservación de la edificación.
- Que para el uso residencial libre deben actualizarse los valores de venta a los volúmenes y construcciones propuestos en la modificación.

En virtud de dichos planteamientos, se ha realizado por el arquitecto técnico Pablo Uriós Durá, un informe técnico para la obtención de los valores residuales del suelo que contiene un estudio de mercado actualizado con los valores de venta, en el que se han aplicado los coeficientes correctores indicados para ajustarlos a los volúmenes y construcciones propuestos.

Se adjunta dicho informe como Anexo al presente documento, destacando los siguientes resultados que contiene sobre los valores de mercado de venta para los usos, ubicación y tipología edificatoria propuestos:

	Vv	CC Ubicación	CC Altura	CC Conservación
M14 BLOQUE				
RESIDENCIAL LIBRE	3.391,30 €	1	1	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	1.608,33 €	1	1	1
M15 TORRE				
RESIDENCIAL LIBRE	3.391,30 €	1	1,15	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	1.602,27 €	1	1	1
M16 EDIFICIO BUFORT				
TERCIARIO POLIVALENTE	2.420,00 €	1	1	0,9
M17 BLOQUE				
RESIDENCIAL VPP	2.196,00 €	1	1	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	1.628,94 €	0,95	1	1
M18 BLOQUE				
RESIDENCIAL LIBRE	3.391,30 €	0,95	1,05	1
RESIDENCIAL VPP	2.196,00 €	1	1	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	1.637,82 €	0,9	1	1

5 ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

5.1 Los costes de producción

5.1.1 Las cargas de urbanización

Los costes de producción del proyecto se identifican, en primer lugar, con el total de las cargas de urbanización de la transformación urbanizadora. Para la cuantificación económica de las cargas de urbanización se parte de las cantidades consideradas en el Programa de Actuación Integrada de la UE2 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de 30 de abril de 2021, y en el Proyecto de Reparcelación aprobado en julio de 2021, que arrojan el siguiente detalle:

PRESUPUESTO CARGAS DE URBANIZACIÓN	
Presupuesto de Ejecución Material	1.645.058,91 €
Gastos generales y beneficio industrial (19%)	312.561,19 €
Presupuesto de Contrata	1.957.620,10 €
Honorarios técnicos y jurídicos	179.820,00 €
Beneficio del Urbanizador (5%)	97.881,01 €
Gastos de gestión (5%)	97.881,01 €
Cargas de urbanización	2.333.202,11 €
Aportación infraestructura eléctrica conexiones exteriores comunes	28.387,60 €
Aportación redes MT interna ejecutada por UE 1	11.898,74 €
Total sin IVA	2.373.488,45 €

Sin perjuicio de su concreción en la futura actualización del Programa de Actuación Integrada, 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 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 citado 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 el uso terciario (12%) por lo que, en función del peso que representan, resulta una ponderación del 9,120 %.

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

Memoria de Viabilidad Económica

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 una ponderación de 1,11632.

En consecuencia, y a los exclusivos efectos de analizar la viabilidad de la actuación, se considerarán unas cargas de urbanización de 2.649.565,12 €

5.1.2 El coste de construcción de los productos inmobiliarios terminados

Los costes de construcción se justifican en el informe de valoración adjunto a partir de referencias a fuentes de reconocido prestigio, principalmente la base de datos de la Fundación Instituto Valenciano de la Edificación de las que se ha tomado el presupuesto de ejecución material incrementado en los gastos generales, el beneficio industrial y una partida para otros costes (tributos, honorarios, comercialización, etc.). De forma sintética se resumen en el siguiente cuadro:

	Cc
M14 BLOQUE	
RESIDENCIAL LIBRE	1.648,37 €
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	963,70 €
M15 TORRE	
RESIDENCIAL LIBRE	1.648,37 €
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	956,19 €
M16 EDIFICIO BUFORT	
TERCIARIO POLIVALENTE	1.539,00 €
M17 BLOQUE	
RESIDENCIAL VPP	1.239,17 €
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	989,21 €
M18 BLOQUE	
RESIDENCIAL LIBRE	1.648,37 €
RESIDENCIAL VPP	1.239,17 €
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	1.000,21 €

Sin perjuicio de que para el cálculo del valor residual de cada uso y morfología deba contemplarse la aplicación de los coeficientes correctores indicados anteriormente.

5.2 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 ha realizado teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Objetivo, pues la financiación de las cargas de urbanización se realiza con cargo al total aprovechamiento del ámbito, si bien con las particularidades previstas en el convenio y acuerdos municipales que sirven de contexto a la presente actuación.
- b) El análisis de los valores de mercado indicados anteriormente y tenidos en cuenta para la obtención del valor de repercusión del suelo.
- c) Se utilizan las metodologías de comparación y la residual estática para la obtención del Valor de Repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de Precios de Mercado del producto inmobiliario final se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo en solar edificable. A este resultado se le restan las cargas de urbanización y se obtiene el valor de repercusión antes de urbanizar.

5.2.1 La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico.

De acuerdo con el planeamiento vigente, la edificabilidad y los usos de la propuesta de modificación del Plan Parcial son los expresados en el siguiente cuadro:

Superficie Bruta	Suelo Edificable	Edificabilidad Res. Libre	Edificabilidad VPP	Edificabilidad Terciaria	Edific. Total
12.209,46	3.329,03	9.733,09	4.384,78	5.488,13	19.606,00

Memoria de Viabilidad Económica

5.2.2 El valor de repercusión del aprovechamiento.

De acuerdo con la metodología prevista en el TRLOTUP, y como se describe detalladamente en el informe adjunto, se utilizan la metodología de comparación y la residual estática para la obtención del valor de repercusión del suelo en solar urbanizado. Es decir, a partir de precios de mercado del producto inmobiliario final se homogeneizan las muestras con el producto previsto en el ámbito, se detraen los costes inherentes a la promoción inmobiliaria y se obtiene, residualmente, el valor de repercusión del suelo en solar edificable.

Para ello el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo prevé la aplicación del coeficiente K 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.

El artículo 22.2 del referido reglamento establece que tendrá con carácter general un valor de 1,40 que podrá reducirse hasta 1,20 en los casos de naves industriales y otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas a la vista de factores objetivos que determinen una reducción de los gastos generales considerando dicha concurrencia en función de la tipología edificatoria y una menor dinámica del mercado en el uso indicado.

En el informe adjunto y de acuerdo a los valores indicados anteriormente, se ha procedido al cálculo de los valores de repercusión, en solar urbanizado, del que destacamos los siguientes resultados:

	m2/t	Vv	K	Cc	VRS (p)	CC Ubicación	CC Ubicación	CC Altura	CC Conservación	CC	VRS CC m2/t	VRS
M14 BLOQUE												
RESIDENCIAL LIBRE	2.880,00	3.391,30 €	1,4	1.648,37 €	773,99 €	1	1	1	1	1	773,99 €	2.229.082,97 €
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	384,00	1.608,33 €	1,4	963,70 €	185,11 €	1	1	1	1	1	185,11 €	71.081,14 €
M15 TORRE												
RESIDENCIAL LIBRE	4.806,36	3.391,30 €	1,4	1.648,37 €	773,99 €	1	1	1,15	1	1,15	890,09 €	4.278.069,97 €
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	494,40	1.602,27 €	1,4	956,19 €	188,29 €	1	1	1	1	1	188,29 €	93.089,87 €
M16 EDIFICIO BUFORT												
TERCIARIO POLIVALENTE	3.752,45	2.420,00 €	1,3	1.539,00 €	322,54 €	1	1	1	0,9	0,9	290,28 €	1.089.278,51 €
M17 BLOQUE												
RESIDENCIAL VPP	3.276,00	2.196,00 €	1,4	1.239,17 €	329,40 €	1	1	1	1	1	329,40 €	1.079.119,08 €
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	436,80	1.628,94 €	1,4	989,21 €	174,32 €	0,95	0,95	1	1	0,95	165,60 €	72.335,23 €
M18 BLOQUE												
RESIDENCIAL LIBRE	2.046,73	3.391,30 €	1,4	1.648,37 €	773,99 €	0,95	0,95	1,05	1	0,9975	772,05 €	1.580.182,35 €
RESIDENCIAL VPP	1.108,78	2.196,00 €	1,4	1.239,17 €	329,40 €	1	1	1	1	1	329,40 €	365.233,72 €
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	420,48	1.637,82 €	1,4	1.000,21 €	169,66 €	0,9	0,9	1	1	0,9	152,70 €	64.205,31 €
TOTALES	19.606,00											10.921.678,15 €

5.3 Indicadores de viabilidad

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

Para ello se analizan los valores de repercusión del suelo y las cargas de urbanización sin distinción de qué parte corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Alicante y al resto de los propietarios intervinientes, de acuerdo con el informe municipal de 17 de junio de 2025, citado.

En virtud de lo expuesto, **el valor residual del suelo se estima en 10.921.678,15 €, mientras que las cargas de urbanización, actualizadas en la prima de riesgo y la tasa libre de riesgo se cifran en 2.649.565,12 €**

Con las anteriores magnitudes se justifica que la actuación es viable, pues el valor unitario de repercusión en solar urbanizado permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización y, de otro, retribuir razonablemente a la propiedad del suelo.

Memoria de Viabilidad Económica

6 CONCLUSIÓN

De lo expuesto a lo largo de esta memoria se pone de manifiesto la viabilidad económica de la **Modificación puntual Nº 1 del Plan Parcial del Sector “BENALÚA SUR”** del PGMO de Alicante.

En Alicante, octubre de 2025.

Por el Equipo Redactor

José Ramón Lillo Jara
Abogado Urbanista

Memoria de Viabilidad Económica

ANEXO: INFORME TÉCNICO VALORACIONES DEL SUELO



INFORME TÉCNICO

OBTENCIÓN DE LOS VRS DE
LOS USOS EXISTENTES EN EL
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
“BENALÚA SUR” Y LOS
COEFICIENTES
CORRECTORES A APLICAR

SOLICITANTE HARINAS CLOQUELL S.L.

REDACTOR DEL INFORME: PABLO URIOS DURÁ

OCTUBRE 2025

ÍNDICE

1	FINALIDAD DEL INFORME.....	3
2	ÁMBITO.....	3
3	ESTUDIO URBANÍSTICO.....	3
4	DESCRIPCIÓN DE LAS MANZANAS.....	4
5	MÉTODO A EMPLEAR.....	7
6	OBTENCIÓN DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN.....	10
7	CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES CORRECTORES.....	23
8	VRS MODIFICADOS POR LOS COEFICIENTES CORRECTORES.....	30
9	ANEXOS.....	32
1	ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS.....	32
2	ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES.....	49
3	ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.....	53

1 FINALIDAD DEL INFORME

La mercantil Harinas Cloquell S.L. con CIF B03005600 nos solicita elaborar un Informe Técnico para la obtención de los VRS de los usos existentes en el Plan Parcial del Sector “Benalúa Sur” y los coeficientes correctores a aplicar.

2 ÁMBITO

El ámbito del presente documento lo constituye el Sector “Benalúa Sur”, en Alicante.

Son objeto de estudio las Manzanas M14, M15, M16, M17 y M18 descritas en la Modificación Puntual N°1 del Plan Parcial del Sector “Benalúa Sur” de Alicante.

3 ESTUDIO URBANÍSTICO

- En 2001 se aprueba el Plan Parcial del Sector Nuevo Sector Benalúa Sur que desarrolla el sector, cuya ordenación original es incompatible con los edificios que se actualmente se pretende mantener y propone su sustitución por usos residenciales, zona verde y viario en la Unidad de Ejecución nº2 del sector.
- El Plan Parcial del Sector I.2 “BENALÚA SUR” fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller competente en materia de urbanismo de fecha 5 de septiembre de 2003. Este Plan Parcial del Sector contemplaba dos unidades de ejecución:
 - o La Unidad de Ejecución nº1 (UE 1), tras varias vicisitudes administrativas, se encuentra plenamente urbanizada, y en proceso de consolidación por la edificación.
 - o La Unidad de Ejecución nº2 (UE 2), en cuyo seno se encuentran dos edificaciones de uso industrial (fabricación de harinas), fue programada mediante acuerdo plenario de fecha 30 de abril de 2021, adjudicándose la condición de Urbanizador, mediante la modalidad de sistema de gestión por los propietarios, a las mercantiles HARINAS CLOQUELL, S.L. y BUFORT URBANA S.L., entonces propietarias de la totalidad de suelo privado del ámbito de actuación.
- El 14 de mayo de 2021 se suscribió convenio de programación entre el Ayuntamiento de Alicante y el Urbanizador, y en su estipulación quinta se acordaron determinadas circunstancias tendentes a facilitar, en la medida de lo posible, la integración de parte de las instalaciones industriales existentes (fábricas de harina) en la ordenación.

- El primero de estos acuerdos consistía, en el expediente de reparcelación, en adjudicar al Ayuntamiento sus derechos lucrativos en superficies coincidentes con las partes de las edificaciones e instalaciones industriales compatibles con sus intereses de conservación de este patrimonio.
- El Proyecto de Reparcelación fue redactado por el Ayuntamiento, y aprobado el 7 de diciembre de 2021 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local.
- Modificación Puntual N°1 del Plan Parcial del Sector “BENALÚA SUR” de Alicante. El objetivo de esta modificación de planeamiento es, atendiendo a lo acordado en el convenio de 14 de mayo de 2021, establecer una nueva ordenación pormenorizada del sector BENALÚA SUR, especialmente en su UE 2, con el fin de armonizar la conservación de la parte de los edificios industriales considerada con valor patrimonial cultural, con los usos previstos en el planeamiento vigente.
Su ámbito es la totalidad del sector “Benalúa Sur” englobando a la UE 2, y a las parcelas M17, M18 y B2 de titularidad municipal, ubicadas en la UE 1.

4 DESCRIPCIÓN DE LAS MANZANAS

Tal y como se ha descrito anteriormente, son objeto de estudio las Manzanas M14, M15, M16, M17 y M18, las cuales presentan diferentes usos y tipologías.

EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL LIBRE

Se sitúa en:

- Manzana M-14, con 2.880,00 m²t;
- Manzana M-15, con 4.806,36 m²t;
- Manzana M-18, con 2.046,73 m²t.

EDIFICABILIDAD VPP

Se sitúa en:

- Manzana M-17, con 3.276,00 m²t;
- Manzana M-18, con 1.108,78 m²t.

EDIFICABILIDAD TERCIARIO POLIVALENTE

Se sitúa en:

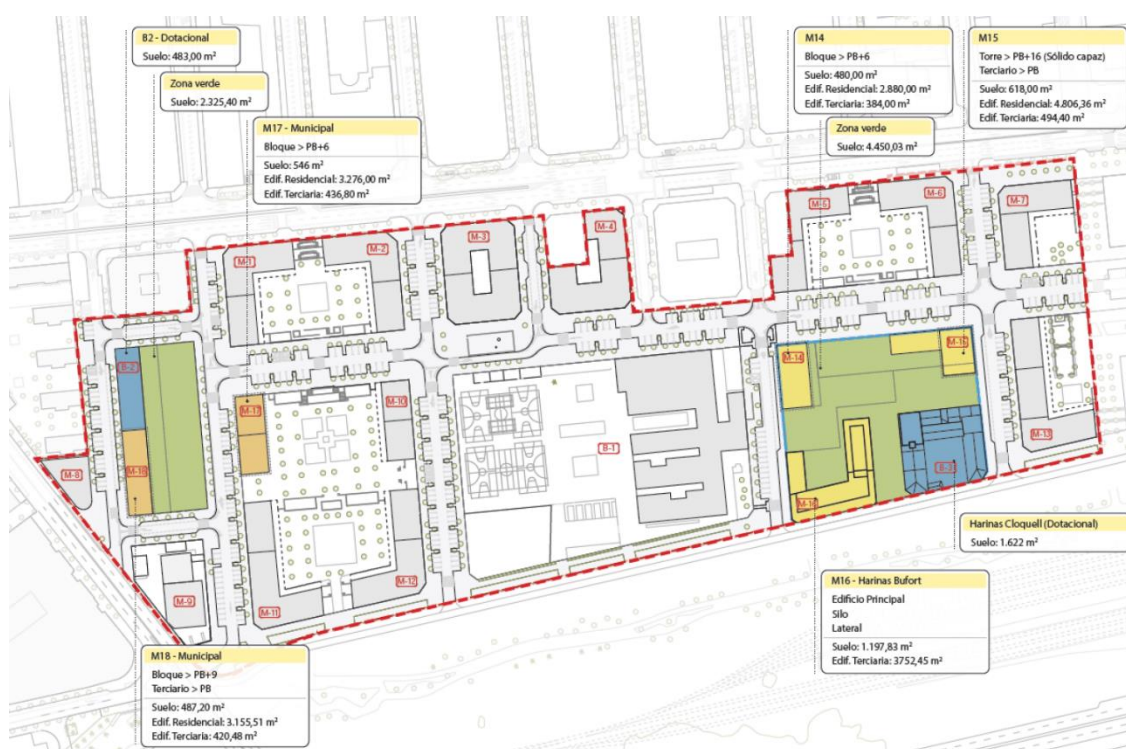
- Manzana M-16, con 3.752,45 m²t;

EDIFICABILIDAD TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA

Se sitúa en:

- Manzana M-14, con 384,00 m²t;
- Manzana M-15, con 494,40 m²t;
- Manzana M-17, con 436,80 m²t;
- Manzana M-18, con 420,48 m²t.

Total Edificabilidad: 19.605,92 m²t



MANZANA M-14

Tipología Edificación Retranqueada. La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja más seis (B + 6); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja más cinco (B + 5).

El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGOU, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas. Como usos compatibles se admiten: terciario (alojamiento temporal, comercial, oficinas y especial). Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; más una plaza suplementaria por cada 100 m² construidos destinados a usos terciarios.

MANZANA M-15

Tipología Volumetría Específica. La altura máxima de la edificación no excederá de diecisiete plantas, es decir, baja más dieciséis ($B + 16$) dentro del sólido capaz definidor en el Plan Parcial.

El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGOU, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas. Como usos compatibles se admiten: terciario (alojamiento temporal, comercial, oficinas y especial). Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; más una plaza suplementaria por cada 100 m² construidos destinados a usos terciarios.

MANZANA M-16 “EDIFICIO HARINAS BUFORT”

Tipología Edificación Abierta. En el edificio principal no se establece un número máximo de plantas determinado, debiendo quedar dentro del volumen actual del edificio. En el volumen lateral no se establece un número de plantas determinado, alcanzando como máximo la altura de cornisa del edificio principal. En el Silo, la altura será la actualmente existente, y por encima de la altura máxima se permiten las construcciones indicadas en los párrafos c, e, f, y g, del artículo El uso característico es el terciario, en las siguientes categorías: terciario-alojamiento temporal en edificio exclusivo, admitiéndose las condiciones del artículo 144.4 de las NNUU del PGMO; terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NN UU del PGMO; terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas. Como usos compatibles se admiten: residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGMO, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas; terciario especial, en los términos señalados en el artículo 93.A de las NNUU del PGMO.

MANZANA M-17

Tipología Edificación Retranqueada. La altura máxima de la edificación no excederá de siete plantas, es decir, baja más seis ($B + 6$); ni será inferior a seis plantas, es decir, baja más cinco ($B + 5$).

El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGOU, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas. Como usos compatibles se admiten: terciario (alojamiento temporal, comercial y oficinas) y dotacional en planta baja y edificio exclusivo. Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; más una plaza suplementaria por cada 100 m² construidos destinados a usos terciarios.

MANZANA M-18

Tipología Volumetría Específica. La altura máxima de la edificación no excederá de diez plantas, es decir, baja más nueve (B + 9). Su titular previsto es el Ayuntamiento de Alicante.

El uso característico es el residencial, en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGOU, incluyendo la vivienda mínima excepcional a que se refiere el artículo 91 de las mismas normas. Como usos compatibles se admiten: terciario (alojamiento temporal, comercial y oficinas) y dotacional en planta baja y edificio exclusivo. Cada edificación para la que se solicite licencia deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda; más una plaza suplementaria por cada 100 m² construidos destinados a usos terciarios.

5 MÉTODO A EMPLEAR

Para la **obtención de los coeficientes correctores**, en primer lugar vamos a calcular los valores de repercusión de suelo, los cuales se determinarán por el método residual estático.

Nos basaremos en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, ya que, en su artículo 22, regula la metodología de la valoración del suelo en situación de suelo urbanizado no edificado.

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado

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

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Siendo:

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

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.

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

.....

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

Los pasos a seguir serán:

- 1º Cálculo de Vv
- 2º K a considerar
- 3º Obtención del Valor de la Construcción

Para la obtención de Vv (Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado) empleamos la Orden ECO/805/2003 de 27 de Marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas entidades financieras (así como sus modificaciones), en lo relacionado con definiciones, superficies y métodos técnicos de valoración.

También utilizaremos consideraciones de la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV).

Se detalla, a continuación, el método técnico de valoración que se va a utilizar:

MÉTODO DE COMPARACIÓN

Según la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) “El método de comparación está basado en la imitación de cómo un usuario-propietario decide comprar un inmueble para usarlo o rentabilizarlo. Por tanto, cuanto más se parezca el proceso de aplicación del método al proceso de decisión de compra del inmueble, más garantías de acierto tendrá la valoración.

Sin embargo, la Orden ECO 805/2003 es poco explícita en cuanto a cómo debe realizarse la selección y homogeneización de comparables, así como la forma apropiada de establecer el valor de mercado a partir de los valores homogeneizados...

Los comparables aptos para su uso en el método de comparación serán únicamente aquellos inmuebles que puedan considerarse alternativas de compra reales para alguien que se planteara comprar el inmueble que se está valorando.

La Orden ECO establece la obligación de aportar un mínimo de 6 comparables... No obstante, podría considerarse que seis comparables constituyen una muestra representativa en los términos que plantea la normativa si se dispone de información completa, fiable y contrastada sobre estas ofertas y se han aplicado estrictos criterios de comparabilidad en la selección de inmuebles...”

Según la Orden ECO:

1. Para calcular el valor por comparación se seguirán las siguientes reglas generales:

a) Se establecerán las cualidades y características del inmueble tasado que influyan en su valor.

En el caso de edificios de carácter histórico o artístico, para establecer dichas cualidades y características, se tendrá en cuenta, además, el valor particular de los elementos de la edificación que le confiere ese carácter.

b) Se analizará el segmento del mercado inmobiliario de comparables y, basándose en informaciones concretas sobre transacciones reales y ofertas firmes apropiadamente corregidas en su caso, se obtendrán precios actuales de compraventa al contado de dichos inmuebles.

c) Se seleccionará entre los precios obtenidos tras el análisis previsto en la letra anterior, una muestra representativa de los que correspondan a los comparables, a la que se aplicará el procedimiento de homogeneización necesario.

En la selección indicada se deberá, previamente, contrastar aquellos precios que resulten anormales a fin de identificar y eliminar tanto los procedentes de transacciones y ofertas que no cumplan las condiciones exigidas en la definición de valor de mercado de los bienes afectados como, cuando se trate de una valoración para la finalidad prevista en el artículo 2.a) de esta Orden, los que puedan incluir elementos especulativos.

d) Se realizará la homogeneización de comparables con los criterios, coeficientes y/o ponderaciones que resulten adecuados para el inmueble de que se trate.

e) Se asignará el valor del inmueble, neto de gastos de comercialización, en función de los precios homogeneizados, previa deducción de las servidumbres y limitaciones del dominio que recaigan sobre aquél y que no hayan sido tenidas en cuenta en la aplicación de las reglas precedentes.

6 OBTENCIÓN DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN

RESIDENCIAL LIBRE

El Uso Residencial Libre se desarrolla en las Manzanas M14, M15 y M18. Se han obtenido 21 comparables de 7 promociones distintas. De las 7 promociones, 4 están ofertadas las viviendas directamente por las promotoras, mientras que de las otras 3, se ofertan los inmuebles por API.

El valor unitario medio, considerando las 21 viviendas, asciende a **3.440,06 €/m² Constr**, con valores que oscilan entre 2.819,61 €/m² Constr y 4.323,71 €/m² Constr.

A efectos del presente informe consideramos procedente eliminar los comparables ofertados por API ya que se trata de inmuebles de reventa, lo que desvirtúa el estudio de mercado (eliminamos posibles componentes con especulación). De hecho, se comprueba que los 3 comparables poseen un unitario medio ofertado de 4.643,43 €/m² Constr, muy elevado en comparación del resto de comparables.

Por otra parte, también procede aplicar un coeficiente corrector a los comparables que poseen superficies que están fuera de la media. Efectivamente, las 5 viviendas de la promoción en Avenida Catedrático Soler nº29 (Parcela M-3A) poseen superficies inferiores al producto tipo (oscilan entre 76,12 m² Constr y 94,59 m² Constr). En cuanto a una vivienda de la promoción en Calle Arturo Tresáncoras nº12 (Parcela M-12B), su superficie excede ampliamente la media (posee 160,55 m² Constr). Aplicando coeficientes correctores de 0,8 a los unitarios ofertados de las viviendas de 76,12 m² Constr y 77,04 m² Constr; de 0,95 a la vivienda de 94,59 m² Constr, y de 1,15 a la vivienda de 160,55 m² Constr (y sin tener en cuenta las 3 viviendas ofertadas por API) obtenemos un:

Valor Unitario Medio de **3.193,13 €/m² Constr.** Redondeando:

VALOR UNITARIO DE USO RESIDENCIAL LIBRE: 3.200,00 €/m² Constr

Se comprueba que la superficie construida media (según el Estudio de Mercado aportado) es de 114,66 m². A efectos del presente informe estimamos que una vivienda media a desarrollar en Benalúa Sur dispondrá de una superficie construida (con elementos comunes) de 115 m².

Según las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual N°1 del P.P. del Sector “Benalúa Sur”, se deberá prever plazas de aparcamiento en proporción mínima de 1,1 plazas por vivienda (además de las destinadas a usos terciarios).

Es decir, por cada vivienda de 115 m² construidos de media, se dispondrá 1,1 plazas de aparcamiento. Efectuado estudio de mercado, obtenemos un valor de media de una plaza de aparcamiento en el Sector “Benalúa Sur” de **20.000 €**. Cada plaza de aparcamiento tendrá una superficie construida media de 30 m².

- **VALOR EN VENTA**

El Valor en venta de una vivienda media ascenderá a:

$$((3.200 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} \times 115,00 \text{ m}^2) + (20.000 \text{ €} \times 1,1 \text{ ud.})) / 115,00 \text{ m}^2 = 3.391,30 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

- **COSTE DE CONSTRUCCIÓN**

El coste de construcción, para el uso residencial, se obtiene del IVE (Instituto Valenciano de la Edificación). El Módulo Básico de Edificación y Rehabilitación (MBE) permite estimar de manera aproximada el Coste Unitario de Ejecución (CUE) en €/m² construido de una edificación en función de su uso y de una información básica de sus características. El Coste Unitario de Ejecución no incluye ni el beneficio industrial ni los gastos generales. Señalar que en edificios que tienen varios usos distintos, el CUE debe estimarse, de manera individual para cada uno de los usos.

Las características que adoptamos son: Edificación residencial abierta con una altura de entre 4 y 8 plantas, de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70 m², y de un nivel alto de acabados. El CUE Residencial obtenido es de **1.053,36 €/m² Constr.**

MBE = 880 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Julio 2025

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculoOctubre2025

MBE 10/2025 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.053,36 €/m²

Ct

TIPO DE EDIFICIO

Entre medianeras

Abierta

En hilera

Unifamiliar aislada

Ch

Nº DE PLANTAS

nº de plantas ≤ 3

4 ≤ nº de plantas ≤ 8

nº de plantas > 8

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

No

Si

Cv

Nº DE VIVIENDAS

nº de viviendas > 80

21 ≤ nº de viviendas ≤ 80

nº de viviendas ≤ 20

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

5 viviendas > 70m²

46m² ≤ 5 viviendas ≤ 70m²

5 viviendas ≤ 45m²

Ca

ACABADOS E INSTALACIONES

Básico

Medio

Alto

Edificación residencial abierta con una altura de entre 4 y 8 plantas, de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel alto de acabados.

Para el PEC, incrementamos un 6% en concepto de Beneficio Industrial, un 13% para Gastos Generales, así como los OGN:

PEC: 1.411,50 €/m² Constr

En cuanto a plazas de aparcamiento en sótano, el CUE corresponde al CUE Industrial, subdivisión “Garajes y Aparcamientos” y en el subapartado “Garajes”.

En edificios de tipo **Residencial**:

- Locales comerciales sin distribuir, aparcamientos y trasteros en planta baja: **CUE** = 0,5 · CUE Residencial
- Sótanos de aparcamientos: **CUE** = CUE Industrial / Garajes y aparcamientos / Garajes

Vamos al IVE y obtenemos un CUE de **616,00 €/m² Constr**

INDUSTRIAL

Fecha de cálculoOctubre2025

MBE 10/2025 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 616,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO

FABRICACIÓN EN UNA PLANTA

FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS

ALMACENAMIENTO

GARAJES Y APARCAMIENTOS

GARAJES

APARCAMIENTOS

SERVICIOS DE TRANSPORTE

ESTACIONES DE SERVICIO

ESTACIONES

Para el PEC, incrementamos un 6% en concepto de Beneficio Industrial, un 13% para Gastos Generales, así como los OGN:

PEC: 825,44 €/m² Constr

Coste de Construcción de una vivienda media:

$$((1.411,50 \text{ €/m}^2 \text{ Const} \times 115,00 \text{ m}^2) + (825,44 \text{ €} \times 1,1 \text{ ud.} \times 30 \text{ m}^2)) / 115,00 \text{ m}^2 = 1.648,37 \text{ €/m}^2 \text{ Const}$$

- **COEFICIENTE K**

Según el Real Decreto 1492/2011, 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.

Según este Real Decreto 1492/2011:

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

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

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

A la vista de la actividad inmobiliaria en esta zona, adoptamos para el coeficiente K = 1,4 para este uso y tipología.

- **VALORES DE REPERCUSIÓN** $VR = (V_v/K) - V_c$

Valor de Repercusión uso Residencial Libre:

$$(3.391,30 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} / 1,40) - 1.648,37 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} = 773,99 \text{ €/m}^2 \text{ constr}$$

RESIDENCIAL VPP

Se desarrolla en las Manzanas M17 y M18:

El módulo de VPP (para Régimen General) en Alicante es de 2.400,00 €/ m² útil (*). Consideramos que las viviendas a ejecutar tendrán una superficie útil máxima de 90 m², por lo que el precio de venta máximo por vivienda ascendería a 216.000,00 €. No obstante, se considera que cada vivienda llevará vinculada, de forma explícita, una plaza de garaje de 25 m² útiles y un trastero de 8 m² útiles, por lo que el precio total por unidad de vivienda con garaje y trastero vinculados será de 263.520,00 € (**).

Siguiendo los preceptos de la normativa a aplicar en las VPP, el coeficiente entre la superficie útil y la construida es del 0,75, por lo que conseguimos viviendas de 120,00 m² (para 90 m² útiles). A efectos de cálculo para el Método Residual Estático, trasladamos su valor máximo de VPP (263.520,00 € de media) a valor unitario por m² construido (2.196,00 €/ m² constr). Dado que este valor es claramente inferior al obtenido de mercado para la vivienda libre, consideramos que las viviendas VPP se venderán al precio máximo fijado por el módulo.

(*) según Disposición Transitoria Cuarta del Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana.

(**) 90,00 m² útiles x 2.400,00 €/ m² útil = 216.000,000 €

25,00 m² útiles x 2.400,00 €/ m² útil x 0,6 = 36.000,00 €

8,00 m² útiles x 2.400,00 €/ m² útil x 0,6 = 11.520,00 €

Según el Artículo 38 del mencionado Decreto 180/2024, el valor de los suelos urbanos donde se vayan a promover viviendas de protección pública no podrá exceder del 15% de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, garajes, trasteros...”.

Por lo tanto, el VRS será:

$(263.520,00 \text{ €} \times 0,15) / 120,00 \text{ m}^2 \text{ constr.} = 329,40 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$

VALOR DE REPERCUSIÓN RESIDENCIAL VPP: 329,40 €/m² Constr.

TERCIARIO POLIVALENTE

Corresponde a la manzana M-16 exclusivamente.

La edificación existente en la parcela (edificio “Harinas Bufort”) se incluye en el Catálogo de Protecciones del Plan Parcial, conservándose parcialmente gracias a una protección ambiental.

El uso característico es el terciario, en las categorías:

- terciario- alojamiento temporal en edificio exclusivo, admitiéndose las condiciones del artículo 144.4 de las NNUU del PGMO;
- terciario-comercial en planta baja y primer piso, con las condiciones establecidas en el artículo 95 de las NNUU del PGMO;
- terciario-oficinas en planta baja y plantas de pisos, en los términos señalados en el artículo 96 de las repetidas normas.

Como usos compatibles se admiten, además del residencial (en los términos señalados en los artículos 90 a 92 de las NNUU del PGMO), el terciario especial, en los términos señalados en el artículo 93.A. El terreno podría estar destinado al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial.

Por la ubicación de la parcela, se considera que el uso más atractivo es el terciario-alojamiento temporal, destinándose a hotel, y en concreto con una categoría no inferior a 4 estrellas. Se ha efectuado estudio económico para uso oficinas, y se obtiene una valoración inferior al uso hotelero (la zona no demanda oficinas, ya que es el centro comercial financiero de Alicante el más rentable para su ubicación).

La promoción a desarrollar sería un hotel de 4 estrellas, y con una edificabilidad de 3.752,45 m²t.

El número de hoteles en Alicante capital de 4 estrellas es de 15: AC Hotel Alicante (187 habitaciones), Boutique Calas de Alicante (43 hab.), Melia Alicante (545 hab.), Alicante Golf (156 hab.), DDC Dormirdcine Alicante (57 hab.), NH Alicante (100 hab.), Boutique Alicante S.XVII (17 hab.), Eurostars Mediterránea Plaza (49 hab.), Occidental Alicante (80 hab.), Spa Porta Maris & Suites del Mar (178 hab.), Eurostars Lucentum (169 hab.), Port Alicante City & Beach (207 hab.), Serawa Alicante (21 hab.), Alicante Gran Sol Affiliated by Melia (123 hab.) y Eurostars Centrum Alicante (148 hab.). El hotel Casa Alberola Alicante es un 4 estrellas superior.

Vamos a obtener el número de habitaciones a ejecutar en la Manzana M16. Para ello, estudiamos varios hoteles del entorno. El hotel AC Hotel Alicante posee una superficie, según Catastro, de

10.078 m² (sin contabilizar aparcamiento. Dispone de 187 habitaciones, por lo que obtenemos una superficie construida media por habitación de 53,89 m².

El hotel DDC Dormirdcine Alicante posee 57 habitaciones y una superficie construida total de 2.752 m² (no posee plazas de aparcamiento en el mismo edificio, obteniendo la dotación mediante arrendamiento en parking cercano). Obtenemos una superficie construida media por habitación de 48,28 m².

El hotel NH Alicante dispone de 100 habitaciones y una superficie construida sobre rasante destinada a uso hotelero de 7.232 m² (sin incluir uso aparcamiento). Obtenemos una superficie construida media por habitación de 72,32 m².

Obtenemos una superficie construida media por habitación de 58,31 m².

Según “Notas de Coyuntura” publicado por la empresa tasadora Tinsa, la ratio de superficie por habitación para una categoría de 4 estrellas (superficie total construida del establecimiento / número de habitaciones) asciende a 83. Recalcar que la superficie construida considerada es la total, es decir, incluyendo la bajo rasante, así como el aparcamiento y almacenes (si tuviera también sobre rasante).

Podemos considerar que una superficie construida media por habitación, en un hotel 4 estrellas en Alicante capital, ronda los 60 m².

Con la superficie objeto de estudio (3.752,45 m²t) tendríamos 62 habitaciones.

La normativa a aplicar, para el uso hotelero, es el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, por el que se regula el alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. En este Decreto, para un hotel de 4 estrellas, se exige como dotación de aparcamiento, plazas para un mínimo del 10% de unidades de alojamiento. En nuestro caso, serían necesarias 7 plazas. Al igual que otros hoteles de Alicante, se opta por obtener el aparcamiento en un parking próximo.

OCUPACIÓN

Según la APHA (Asociación Provincial de Hoteles y Alojamientos Turísticos de Alicante), los niveles de ocupación, para hoteles de 4 estrellas en Alicante centro, fueron:

- 2019: 79,225%.

- 2020 a 2023: no se considera por la COVID

- 2024: 51,45% (ocupación ponderada de cualquier categoría en Alicante)

Según el INE, el grado de ocupación por habitaciones en Alicante, en categoría de 4 estrellas de oro, fue del 76,77%. En 2019, último año antes de la COVID, fue del 74,02%

Estimamos una ocupación media anual del 75%, una vez estabilizada la actividad (“velocidad de crucero”).

Al comienzo de la actividad, la ocupación sería del 65%. La ocupación durante el segundo y tercero año de la explotación sería del 70%.

INGRESOS

Efectuado estudio de mercado de habitaciones de hotel, en Alicante capital, con la categoría de 4 estrellas, con dos clientes y en la modalidad “media pensión” comprobamos que ronda los 115 €/día (sin IVA y sin comisiones).

Para la parcela objeto de estudio extrapolamos este precio a una media de habitaciones en las cuatro modalidades previstas (Alojamiento y Desayuno, Media Pensión, Pensión Completa y Todo Incluido). Como ingresos Varios, suponemos un porcentaje del 10% sobre la facturación del alojamiento (restauración, cafetería, etc).

DATOS ECONÓMICOS

Porcentaje de gastos (sobre los ingresos):

- personal: 26,5%
- Materias primas: 12%
- Suministros de luz, agua, etc: 6%
- Mantenimiento: 3,5%
- Impuestos: 2%
- Varios: 3%
- Arrendamiento plazas: 7 plazas, a 80 euros de alquiler/plaza/mes.

Vida útil de la explotación: 30 años. Tasa de Actualización: 7%. Estimamos Inversiones en los años 10 (para mobiliario, con un 10% del C.C. a nuevo), 15 (para mobiliario, con un 10% del C.C. a nuevo) y 20 (para mobiliario, con un 10% del C.C. a nuevo).

Ingresos con ocupaciones del 65% (año actual): 305.877 €

Ingresos con ocupaciones del 70% (años 2 y 3): 2.003.886,50 €

Ingresos con ocupaciones del 75% (años 4 al 30): 2.147.021,25 €

Valor de Reversión: 6.219.900,11 €

VALOR DE MERCADO IMPUTABLE AL INMUEBLE: 9.083.101,60 €

VALOR UNITARIO DE MERCADO USO HOTELERO

2.420,00 €/m² Constr (redondeado).

- COSTE DE CONSTRUCCIÓN**

Señalar en primer lugar que el coste de construcción de este uso se considera como obra nueva, siendo en el cálculo de los coeficientes correctores donde se reflejará la problemática de incluir el edificio en el Catálogo de Protecciones (mantenimiento de fachadas, silo, etc).

Según el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación), el Coste Unitario de Ejecución (CUE) para el Tipo Constructivo “Ocio y Hostelería” con la característica de “Con Residencia” y en el subapartado “Hoteles, Hostales, Moteles” alcanza un valor de 1.672,00 €/m² construido. Recordamos que este dato no incluye ni el beneficio industrial ni los gastos generales.

OCIO Y HOSTELERÍA

Fecha de cálculo

Octubre

2025

MBE 10/2025 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.672,00 €/m²

CON RESIDENCIA	☒ HOTELES, HOSTALES, MOTELES ☐ APARTHOTELES, BUNGALOWS
SIN RESIDENCIA	☐ RESTAURANTES ☐ BARES Y CAFETERÍAS
EXPOSICIONES Y REUNIONES	☐ CASINOS Y CLUBS SOCIALES ☐ EXPOSICIONES Y CONGRESOS

A la vista de nuestra experiencia en el mercado inmobiliario, podemos confirmar que excede, con creces, un coste de construcción medio, incluso para un hotel con categoría de 4 estrellas. Procede, en este caso, utilizar otra metodología más cercana a la realidad.

En concreto el coste de construcción se ha obtenido del Anexo 2, Módulos Básicos de Repercusión de Suelo (MBR) y Construcción (MBC), asignados para cada municipio, por la Comisión Superior de Coordinación Inmobiliaria en sesión de 9 de julio de 2024 de la Dirección General de Catastro, e indica que el Módulo Básico de la Construcción, MBC, es de 810 €/m² para la población de Alicante.

Según el “Cuadro de Coeficientes del Valor de las Construcciones y de Conversión de las Tipologías Correspondientes a Cuadros Marco de Valores Contenidos en Normas Anteriores al Real Decreto 1020/1993, de 25 de Junio”, para el Uso 7 (Ocio y Hostelería), Clase 7.1 (Con Residencia), Modalidad 7.1.1. (Hoteles, Hostales, Moteles), Categoría 4, se obtiene un coeficiente de 1,90.

MBC = 700 €/m² construido Coeficiente = 1,90 (Categoría 4)

Valor de Construcción = 810 €/m² x 1,90 = 1.539,00 €/m²

ALICANTE	03012	ALGORFA	4	450	3	700
ALICANTE	03013	ALGUEÑA	6	100	5	550
ALICANTE	03900	ALICANTE/ALACANT	2	1200	2	810
ALICANTE	03015	ALMORADI	5	210	4	600
ALICANTE	03016	ALMUDAINA	6	100	5	550

7 OCIO Y HOSTELERÍA	7.1 CON RESIDENCIA	7.1.1 HOTELES, HOSTALES, MOTELES	2,65	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
		7.1.2 APARTHOTELES, BUNGALOWS	2,85	2,55	2,30	2,05	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15
	7.2 SIN RESIDENCIA	7.2.1 RESTAURANTES	2,60	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,95
		7.2.2 BARES Y CAFETERÍAS	2,35	2,00	1,70	1,50	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		7.3.1 CASINOS Y CLUBS SOCIALES	2,60	2,35	2,10	1,90	1,70	1,50	1,35	1,20	1,05
	7.3 EXPOSICIONES Y REUNIONES	7.3.2 EXPOSICIONES Y CONGRESOS	2,50	2,25	2,00	1,80	1,60	1,45	1,25	1,10	1,00

Señalar que este Valor de Construcción corresponde al PEC, es decir, incluye el Beneficio Industrial (6%), los Gastos Generales (13%), así como Otros Gastos Necesarios (14%) según se detallan en el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Los valores empleados incluyen además los gastos de honorarios de proyecto y dirección de obra, así como el resto de los tributos y tasas vinculadas a la construcción.

- **COEFICIENTE K**

Según el Real Decreto 1492/2011, 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 coeficiente K "... que tendrá con carácter general un valor de 1,40 podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios ...podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a ...edificaciones vinculadas a explotaciones económicas...". Consideramos aplicar un coeficiente K = 1,30 para este uso.

- **VALOR DE REPERCUSIÓN** $VR = (V_v/K) - V_c$

$$(2.420,00 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} / 1,30) - 1.539,00 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} = \mathbf{322,54 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}}$$

TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA

El terciario comercial en planta baja se encuentra en las Manzanas M14, M15, M17 y M18.

PARCELA M14

- Edificabilidad Terciaria: 384,00 m²

PARCELA M15

- Edificabilidad Terciaria: 494,40 m²

PARCELA M17

- Edificabilidad Terciaria: 436,80 m²

PARCELA M18

- Edificabilidad Terciaria: 420,48 m²

Efectuado estudio de mercado, adoptamos un

VALOR UNITARIO DE USO TERCIARIO COMERCIAL: 1.400,00 €/m² Constr

Según las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual N°1 del P.P. del Sector “Benalúa Sur”, se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos destinados a usos terciarios.

A la vista de las edificabilidades de uso terciario comercial de las diferentes parcelas, se obtiene un mínimo de plazas de aparcamiento:

Parcela M14: 4 plazas de aparcamiento.

Parcela M15: 5 plazas de aparcamiento.

Parcela M17: 5 plazas de aparcamiento.

Parcela M18: 5 plazas de aparcamiento.

Efectuado estudio de mercado, obtenemos un valor de media de una plaza de aparcamiento en el Sector “Benalúa Sur” de **20.000 €**. Cada plaza de aparcamiento tendrá una superficie construida media de 30 m².

- **VALOR EN VENTA**

Valor en venta Parcela M14:

$$((1.400 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} \times 384,00 \text{ m}^2) + (20.000 \text{ €} \times 4 \text{ ud.})) / 384,00 \text{ m}^2 = 1.608,33 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

Valor en venta Parcela M15:

$$((1.400 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} \times 494,40 \text{ m}^2) + (20.000 \text{ €} \times 5 \text{ ud.})) / 494,40 \text{ m}^2 = 1.602,27 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

Valor en venta Parcela M17:

$$((1.400 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} \times 436,80 \text{ m}^2) + (20.000 \text{ €} \times 5 \text{ ud.})) / 436,80 \text{ m}^2 = 1.628,94 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

Valor en venta Parcela M18:

$$((1.400 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} \times 420,48 \text{ m}^2) + (20.000 \text{ €} \times 5 \text{ ud.})) / 420,48 \text{ m}^2 = 1.637,82 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

- ***COSTE DE CONSTRUCCIÓN***

El coste de construcción, para el uso terciario, se obtiene del IVE (Instituto Valenciano de la Edificación), anteriormente descrito.

Según se detalla en los “Criterios de utilización del MBE”, para locales comerciales sin distribuir, y en edificios de Uso Residencial, el CUE será el 50% del CUE Residencial (consideramos un bloque tipo de PB + 6).

Vamos al IVE y, el 50% del CUE. Residencial obtenido en apartado anterior, es **526,68 €/m² Constr**

Para el PEC, incrementamos un 6% en concepto de Beneficio Industrial, un 13% para Gastos Generales, así como los OGN:

PEC: 705,75 €/m² Constr

En cuanto a plazas de aparcamiento en sótano, el CUE corresponde al CUE Industrial, subdivisión “Garajes y Aparcamientos” y en el subapartado “Garajes”.

Vamos al IVE y obtenemos un C.U.E. de **616,00 €/m² Constr**

Para el PEC, incrementamos un 6% en concepto de Beneficio Industrial, un 13% para Gastos Generales, así como los OGN:

PEC: 825,44 €/m² Constr

Coste de Construcción Parcela M14:

$$705,75 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} + ((825,44 \text{ €} \times 4 \text{ ud.} \times 30 \text{ m}^2) / 384,00 \text{ m}^2) = 963,70 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

Coste de Construcción Parcela M15:

$$705,75 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} + ((825,44 \text{ €} \times 5 \text{ ud.} \times 30 \text{ m}^2) / 494,40 \text{ m}^2) = 956,19 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

Coste de Construcción Parcela M17:

$$705,75 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} + ((825,44 \text{ €} \times 5 \text{ ud.} \times 30 \text{ m}^2) / 436,80 \text{ m}^2) = 989,21 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

Coste de Construcción Parcela M18:

$$705,75 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} + ((825,44 \text{ €} \times 5 \text{ ud.} \times 30 \text{ m}^2) / 420,48 \text{ m}^2) = 1.000,21 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

- **COEFICIENTE K**

A la vista de la actividad inmobiliaria en esta zona, adoptamos para el coeficiente $K = 1,4$ para este uso y tipología.

- **VALORES DE REPERCUSIÓN** $VR = (V_v/K) - V_c$

Valor de Repercusión Parcela M14:

$$(1.608,33 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} / 1,40) - 963,70 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} = 185,11 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

Valor de Repercusión Parcela M15:

$$(1.602,27 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} / 1,40) - 956,19 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} = 188,29 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

Valor de Repercusión Parcela M17:

$$(1.628,94 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} / 1,40) - 989,21 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} = 174,32 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

Valor de Repercusión Parcela M18:

$$(1.637,82 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} / 1,40) - 1.000,21 \text{ €/m}^2 \text{ Constr} = 169,66 \text{ €/m}^2 \text{ Constr}$$

7 CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES CORRECTORES

Los coeficientes correctores descritos a continuación expresan la relación entre los diferentes valores de repercusión antes obtenidos (Residencial libre, VPP, terciario comercial y terciario polivalente).

Los diferentes coeficientes correctores a aplicar son:

- Coeficiente Corrector por Uso
- Coeficiente Corrector por Ubicación
- Coeficiente Corrector por Tipología Edificatoria (según alturas permitidas)
- Coeficiente Corrector por Conservación de la Edificación

COEFICIENTE CORRECTOR POR USO

A la vista de los VRS antes obtenidos, se comprueba que los rendimientos económicos de cada uso son muy variados.

Tomamos como Uso Característico el Residencial libre, con un VRS de 773,99 €.

De esta forma, el coeficiente de Uso se establece como cociente entre el valor de Repercusión de los usos terciario comercial, Terciario Polivalente y Residencial VPP, y el Valor de Repercusión de Residencial Libre.

- TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA M14
 $CC\ USO = 185,11 / 773,99 = 0,239159605$
- TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA M15
 $CC\ USO = 188,29 / 773,99 = 0,243270031$
- TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA M17
 $CC\ USO = 174,32 / 773,99 = 0,225220702$
- TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA M18
 $CC\ USO = 169,66 / 773,99 = 0,219203644$
- TERCIARIO POLIVALENTE M16
 $CC\ USO = 322,54 / 773,99 = 0,416721743$
- RESIDENCIAL VPP M17 Y M18
 $CC\ USO = 329,40 / 773,99 = 0,425586894$

USO Y TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD	VALORACION VRS	COEFICIENTE CORRECTOR
			POR USO

M14 BLOQUE			
RESIDENCIAL LIBRE	2.880,00	773,99 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	384,00	185,11 €	0,239159605
M15 TORRE			
RESIDENCIAL LIBRE	4.806,36	773,99 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	494,40	188,29 €	0,243270031
M16 EDIFICIO BUFORT			
TERCIARIO POLIVALENTE	3.752,45	322,54 €	0,416721743
M17 BLOQUE			
RESIDENCIAL VPP	3.276,00	329,40 €	0,425586894
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	436,80	174,32 €	0,225220702
M18 BLOQUE			
RESIDENCIAL LIBRE	2.046,73	773,99 €	1
RESIDENCIAL VPP	1.108,78	329,40 €	0,425586894
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	420,48	169,66 €	0,219203644

COEFICIENTE CORRECTOR POR UBICACIÓN

Se considera aplicar un coeficiente corrector por Ubicación a aquellas parcelas cercanas al barrio Miguel Hernández (antes denominado José Antonio, con su plaza central identificada como División Azul). Se trata de un barrio construido para viviendas sociales. Actualmente varios de los edificios se están rehabilitando gracias al Plan de Barrios de los Fondos Next Generation. Además, se están llevando a cabo obras de reparación y refuerzo estructural en edificios de la Manzana C.

Consideramos la unidad a las parcelas situadas más cerca del centro comercial (M14, M15 y M16). Respecto al uso Residencial VPP (M17 y M18) no afecta rendimiento económico por su proximidad al barrio Miguel Hernández, ya que se venden sus unidades al máximo legal de VPP.

Sí se verán minusvaloradas las parcelas con uso terciario comercial por su proximidad a este barrio, y en menor medida, las parcelas con uso Residencial Libre.

Se han consultado ofertas de locales en el Barrio Miguel Hernández y a la vista de los datos obtenidos, estimamos aplicar un coeficiente de 0,90 para la Manzana M17, para su uso terciario comercial.

Respecto al uso Residencial Libre, la parcela M18 se verá afectada en su valor por un coeficiente de 0,95 (efectuado estudio de mercado, las promociones cercanas al barrio Miguel Hernández pueden tener una variación a la baja, en sus unitarios de venta, próximas al 5% respecto al resto de promociones de Benalúa Sur).

No procede aplicar coeficiente corrector a parcelas recayentes a la Avenida de Elche, ya que la única es la Manzana M-16, y posee un uso singular frente al resto. Esta singularidad (estimado uso hotelero, al ser éste su mayor y mejor uso) se ha tenido en cuenta en el cálculo del VRS, aplicando unos porcentajes de ocupación y precios medios de las habitaciones superiores a hoteles similares, pero

no ubicadas frente a la avenida (con lo que representa por vistas al mar, considerarse la entrada sur a la ciudad, visibilidad por el elevado tránsito rodado, etc). Las parcelas destinadas a Residencial VPP no procede aplicar coeficiente corrector al venderse al máximo legal.

USO Y TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD	VALORACION VRS	COEFICIENTE CORRECTOR
			CC UBICACIÓN

M14 BLOQUE			
RESIDENCIAL LIBRE	2.880,00	773,99 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	384,00	185,11 €	1
M15 TORRE			
RESIDENCIAL LIBRE	4.806,36	773,99 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	494,40	188,29 €	1
M16 EDIFICIO BUFORT			
TERCIARIO POLIVALENTE	3.752,45	322,54 €	1
M17 BLOQUE			
RESIDENCIAL VPP	3.276,00	329,40 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	436,80	174,32 €	0,95
M18 BLOQUE			
RESIDENCIAL LIBRE	2.046,73	773,99 €	0,95
RESIDENCIAL VPP	1.108,78	329,40 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	420,48	169,66 €	0,9

COEFICIENTE CORRECTOR POR TIPOLOGÍA EDIFICATORIA (SEGÚN ALTURAS PERMITIDAS)

Se aplica este coeficiente al comparar, dentro de un mismo uso, edificios con diferentes alturas, lo que provoca dispares valores tanto en precios de venta como en costes de construcción.

Afecta este coeficiente exclusivamente al uso Residencial.

Tal y como se ha detallado anteriormente, el CUE Residencial para un bloque tipo en Benalúa Sur, tendría las siguientes características:

Edificación residencial abierta con una altura de entre 4 y 8 plantas, de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70 m², y de un nivel alto de acabados.

El CUE Residencial obtenido es de 1.053,36 €/m² Constr. Este coste correspondería a los edificios a ejecutar en las Manzanas M14 y M16.

Sin embargo, la Manzana M15 (PB + 16) y la Manzana M18 (PB + 9) poseen alturas superiores, por lo que procede obtener los costes de construcción que les corresponden según el IVE (Instituto Valenciano de la Edificación).

Las características que adoptamos, para estas dos manzanas, son: *Edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70 m², y de un nivel alto de acabados.*

El CUE Residencial obtenido es de 1.079,69 €/m² Constr.

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Octubre 2025

MBE 10/2025 = 880 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.079,69 €/m²

Ct TIPO DE EDIFICIO ☐ Entre medianeras ☒ Abierta ☐ En hilera ☐ Unifamiliar aislada	Ch Nº DE PLANTAS ☐ nº de plantas ≤ 3 ☐ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8 ☒ nº de plantas > 8	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO ☒ No ☐ Sí
Cv Nº DE VIVIENDAS ☐ nº de viviendas > 80 ☒ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80 ☐ nº de viviendas ≤ 20	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS ☒ S viviendas > 70m² ☐ 46m ² ≤ S viviendas ≤ 70m ² ☐ S viviendas ≤ 45m ²	Ca ACABADOS E INSTALACIONES ☐ Básico ☐ Medio ☒ Alto

Edificación residencial abierta con una altura de más de 8 plantas, de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel alto de acabados.

Se comprueba que:

- No discrimina el IVE para construcciones de alturas elevadas, como puede ser la torre de la Manzana 15 (PB + 16). Considera un coste igual una edificación de 10 plantas que una de 17 o superiores.
- El sobrecoste que supone ejecutar las edificaciones de las manzanas tipo de Benalúa Sur (PB + 6) respecto a las manzanas 15 y 18 es de un 2,5%.

Este sobrecoste puede ser razonable para la Manzana M18 (se pasa de PB + 6 a PB + 9), pero no para una torre de 17 plantas (Manzana 15). Este tipo de edificios conlleva un sobrecoste por:

- Ser necesario duplicar las escaleras para dar cumplimiento al Código Técnico de la Edificación (DBSI) en cuanto a salidas de planta respecto a la altura de evacuación;
- Sobrecoste por la ejecución de la estructura y cimentación;
- Probable necesidad de dotar de planta técnica.

Consideramos que el sobrecoste en la Manzana M14 sería de unos 4.050 € por vivienda (115 m² x 1.411,50 €/m² x 0,025 Constr). Para la Manzana M15, optamos por incrementar un 20% este coste, llegando a 4.860 € por vivienda.

• INCREMENTO DE LOS PRECIOS DE VENTA

Procede ahora justificar el incremento de valor en función de las alturas. A la vista del estudio de mercado aportado, se comprueba que, de las 4 promociones de las que se disponen precios en diferentes alturas, una de ellas es la que se puede comprobar que el incremento de precio (una vez descontada la plaza de aparcamiento y el trastero) es de 8.000 € por planta.

Se ha dispuesto de precios de la promoción ejecutada en la Manzana M5 (Residencial THALASSA) con fechas de contrato de compra-venta entre 2023 y 2025, y se comprueba que los precios (a

igualdad de superficies, tipologías y ubicación) ascendía por planta, entre 3.000 € y 10.000 €, con una media de unos 5.000 €.

Consideramos un incremento medio de 5.000 € por vivienda (de la 7ª a la 9ª planta), para la Manzana M18 (ya que solo aumentamos 3 plantas respecto a un edificio tipo) y del doble (10.000 € por vivienda, de la planta 10ª a la 16ª), para la Torre de la Manzana 15 (al tratarse de un edificio singular en Alicante, ya que disfrutarán las viviendas más elevadas, de excelentes vistas).

A la vista de los sobrecostos en la construcción, y del incremento del valor unitario de las viviendas en las Manzanas 15 y 18, adoptamos unos coeficientes correctores de 1,15 y 1,05 respectivamente.

USO Y TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD	VALORACION VRS	COEFICIENTE CORRECTOR
			CC TIPOLOGIA ALTURAS

M14 BLOQUE			
RESIDENCIAL LIBRE	2.880,00	773,99 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	384,00	185,11 €	1
M15 TORRE			
RESIDENCIAL LIBRE	4.806,36	773,99 €	1,15
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	494,40	188,29 €	1
M16 EDIFICIO BUFORT			
TERCIARIO POLIVALENTE	3.752,45	322,54 €	1
M17 BLOQUE			
RESIDENCIAL VPP	3.276,00	329,40 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	436,80	174,32 €	1
M18 BLOQUE			
RESIDENCIAL LIBRE	2.046,73	773,99 €	1,05
RESIDENCIAL VPP	1.108,78	329,40 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	420,48	169,66 €	1

COEFICIENTE CORRECTOR POR CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se aplica este coeficiente exclusivamente a la Manzana con una edificación existente, que posee un grado de protección general ambiental, según se describe en la Memoria de Impacto Patrimonial, y que será incluida (la ficha de protección) en el Catálogo de Protecciones del Plan Parcial Benalúa Sur. Se trata de una parcela lucrativa, la M16, de Tipología Edificación Abierta y denominada “Edificio Harinas Bufort”.

El edificio principal consta de cinco plantas. En la planta baja (hoy por debajo de la rasante tras la creación de la Avenida de Elche) se encuentra el acceso al edificio. El silo se trata de una construcción de aproximadamente 25 m de altura, compuesta por 32 celdas para el almacenamiento del trigo.

Las limitaciones más importantes que presenta esta Manzana son:

- Se deben proteger las fachadas del edificio principal de la fábrica a Avenida de Elche, y a las calles Doctor Just y García Andreu.
- Se debe proteger el silo;
- Las plantas a ejecutar deben quedar dentro del volumen actual del edificio, si se trata del edificio principal; en el silo, la altura será la actualmente existente.

A efectos del producto a desarrollar en esta parcela (según el Catálogo de Protecciones), cabe señalar:

- Respecto al edificio principal, se permitirá la construcción de un ático retranqueado 3 m con respecto a la avenida de Elche y a las calles Dr. Just y García Andreu. Éste debe diferenciarse claramente de la fachada histórica mediante su composición, estética, materiales y sistemas constructivos, pero respetando el edificio en el que se ubica. En la cota de acceso al edificio (de cota de calle hasta 4 m de altura), pueden crearse nuevos huecos en coherencia con la composición de la fachada. Los huecos aislados (que no formen parte de un conjunto) pueden ser modificados para facilitar nuevos accesos y usos;
- Respecto al silo, se permite la apertura de huecos en el silo. Cualquier intervención en fachada debe respetar la estructura, así como la lectura vertical y el funcionamiento del mismo. Cualquier hueco debe quedar entre los pilares que conforman la estructura vertical del edificio. Podrán generarse nuevos accesos adecuados a las nuevas rasantes de la urbanización exterior en cualquiera de las plantas que intersecten con ésta generando, incluso, espacios abiertos. Los huecos existentes ubicados en la cota inferior del silo pueden ser modificados para facilitar nuevos accesos y usos, manteniendo la coherencia con la estructura del mismo. Se permite la apertura de determinados huecos en la planta ático del silo y en el torreón.

El tener que conservar la edificación, gracias a afectarlo de un grado de protección general ambiental, debiendo mantener fachadas, gran parte de los huecos existentes, no poder modificar volúmenes, etc, provoca que el coeficiente corrector sea por debajo de la unidad. La catalogación presenta problemas en la composición del futuro proyecto al tener que vincular las estancias con los huecos existentes, diseñar las plantas en función del volumen existente y la distribución de huecos a respetar, sobre coste en la construcción: demoliciones, estabilización de fachadas, recalce en cimentación, etc.

Este sobre coste es de muy difícil cuantificación ya que, hasta que no se elabora el correspondiente proyecto, sostenido mediante catas, estudios geotécnicos y estructurales, no se puede dar un valor objetivo. También hay que tener en cuenta la problemática de elaborar un diseño de un producto (en este caso hotelero) que debe de fusionarse con la edificación existente.

En cuanto al sobre coste, el IVE no aporta datos de rehabilitación en usos que no sea el residencial.

No obstante, también conviene señalar que estamos frente a un edificio catalogado, con el atractivo que representa para un inmueble ligado a una actividad económica. Un edificio catalogado atrae mayor atractivo por su valor histórico y cultural; en el silo existente se autorizarán actuaciones de rehabilitación en las celdas para permitir su visita y puesta en valor.

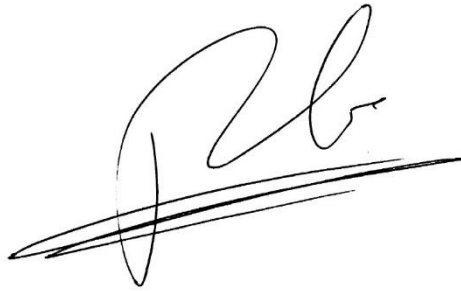
Estimamos aplicar un coeficiente corrector de 0,90 a la Manzana 16 por Conservación de la Edificación, resultante del sobre coste por la catalogación de las edificaciones existentes, la minusvalía que representa desarrollar un proyecto basándose en un volumen y huecos previamente definidos y con el incremento que representa un edificio catalogado.

USO Y TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD	VALORACION VRS	COEFICIENTE CORRECTOR
			CC CONSERVACION EDIFICACION
M14 BLOQUE			
RESIDENCIAL LIBRE	2.880,00	773,99 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	384,00	185,11 €	1
M15 TORRE			
RESIDENCIAL LIBRE	4.806,36	773,99 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	494,40	188,29 €	1
M16 EDIFICIO BUFORT			
TERCIARIO POLIVALENTE	3.752,45	322,54 €	0,9
M17 BLOQUE			
RESIDENCIAL VPP	3.276,00	329,40 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	436,80	174,32 €	1
M18 BLOQUE			
RESIDENCIAL LIBRE	2.046,73	773,99 €	1
RESIDENCIAL VPP	1.108,78	329,40 €	1
TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	420,48	169,66 €	1

8 VALORES DE REPERCUSIÓN MODIFICADOS POR LOS
COEFICIENTES CORRECTORES

USO Y TIPOLOGIA	EDIFICABILIDAD	VALORACION VRS	COEFICIENTE CORRECTOR				VRS corregido
			CC USO	CC UBICACIÓN	CC TIPOLOGIA ALTURAS	CC CONSERVACION EDIFICACION	
M14 BLOQUE	RESIDENCIAL LIBRE	2.880,00	773,99 €	1	1	1	1,00
	TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	384,00	185,11 €	0,239159605	1	1	0,24
M15 TORRE	RESIDENCIAL LIBRE	4.806,36	773,99 €	1	1	1,15	1,15
	TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	494,40	188,29 €	0,243270031	1	1	0,24
M16 EDIFICIO BUFORT	TERCIARIO POLIVALENTE	3.752,45	322,54 €	0,416721743	1	0,9	0,38
	RESIDENCIAL VPP	3.276,00	329,40 €	0,425586894	1	1	0,43
M17 BLOQUE	TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	436,80	174,32 €	0,225220702	0,95	1	0,21
	RESIDENCIAL LIBRE	2.046,73	773,99 €	1	0,95	1,05	1,00
M18 BLOQUE	RESIDENCIAL VPP	1.108,78	329,40 €	0,425586894	1	1	0,43
	TERCIARIO COMERCIAL PLANTA BAJA	420,48	169,66 €	0,219203644	0,9	1	0,20

En Alicante, a 20 de octubre de 2025

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by 'b' and 'U', with a long horizontal stroke underneath.

Fdo. Pablo Urios Durá
Arquitecto Técnico

ANEXO 1. ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS

PROMOCIÓN				1
TIPO DE INMUEBLE		BLOQUE ABIERTO		
DATOS DEL ANUNCIO				
Informa	Fecha	Localizador		
Promotor	Octubre 2025	https://www.idealista.com/obra-nueva/97748250/ Teléfono 965024581		
DATOS DEL INMUEBLE: EDIFICIO HABITAT ATLANTIS				
DIRECCIÓN	Avenida de Elche nº15. PARCELA M-11			
ESTADO CONSERV.	En construc.	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2025. Entrega 2026	
CALIDADES	Altas	NÚMERO DE PLANTAS	PB + 6	
				
				

TESTIGO N°1

Vivienda: V3.13. **Planta:** 1ª **Nº Dormitorios:** 3.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 114,20 m2 Const.
Superficie útil: 88,10 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 322.000,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 2.819,61 € / m2 constr.
Observaciones: terraza cubierta computada al 100%. Piscina en cubierta y gimnasio. A/A.
<https://www.idealista.com/inmuelle/10>

TESTIGO N°2

Vivienda: V3.16. **Planta:** 1ª **Nº Dormitorios:** 3.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 108,60 m2 Const.
Superficie útil: 84,00 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 335.000,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.084,71 € / m2 constr.
Observaciones: terraza cubierta computada al 100%. Piscina en cubierta y gimnasio. A/A.
<https://www.idealista.com/inmuelle/108489282/>

TESTIGO N°3

Vivienda: V3.3. **Planta:** 1ª **Nº Dormitorios:** 3.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 113,00 m2 Const.
Superficie útil: 90,90 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 355.000,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.141,59 € / m2 constr.
Observaciones: terraza cubierta computada al 100%. Piscina en cubierta y gimnasio. A/A.
<https://www.idealista.com/inmuelle/108489283/>

TESTIGO N°4

Vivienda: V3.4. **Planta:** 1ª **Nº Dormitorios:** 3.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 109,30 m2 Const.
Superficie útil: 86,10 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 385.000,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.522,42 € / m2 constr.
Observaciones: terraza cubierta computada al 100%. Piscina en cubierta y gimnasio. A/A.
<https://www.idealista.com/inmuelle/108489272/>

TESTIGO N°5

Vivienda: V4.1.

Planta: 2ª

Nº Dormitorios: 4.

Nº Baños/Aseos: 2

Superficie Const. con p.p.z.c.: 137,60 m2 Const.

Superficie útil: 110,50 m2

Vistas : No

Terraza descubierta: No

Valor ofertado: 435.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 3.161,34 € / m2 constr.

Observaciones: terraza cubierta computada al 100%. Piscina en cubierta y gimnasio. A/A.

<https://www.idealista.com/inmueble/108089960/>

PROMOCIÓN		2	
TIPO DE INMUEBLE		BLOQUE ABIERTO	
DATOS DEL ANUNCIO			
Informa	Fecha	Localizador	
Promotor	Octubre 2025	https://www.idealista.com/obra-nueva/108222330/ Teléfono 965020434	
DATOS DEL INMUEBLE: EDIFICIO IZAR			
DIRECCIÓN	Avenida Catedrático Soler nº29. PARCELA M-3A		
ESTADO CONSERV.	En proyecto	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	En proyecto
CALIDADES	Altas	NÚMERO DE PLANTAS	PB + 6
			
 			

TESTIGO N°1

Vivienda: Tipo I 2 dormitorios. **Planta:** 5ª **Nº Dormitorios:** 2.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 76,12 m2 Constr.
Superficie útil: 59,47 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 300.000,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.941,15 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y gimnasio. A/A. Suelo radiante en baños. Se oferta con plaza de garaje y trastero por 325.000 Euros.

<https://www.idealista.com/inmueble/108223582/> Informan 72,24 m2 constr.

TESTIGO N°2

Vivienda: Tipo I 2 dormitorios. **Planta:** 6ª **Nº Dormitorios:** 2.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 76,12 m2 Constr.
Superficie útil: 59,47 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 308.000,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 4.046,24 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y gimnasio. A/A. Suelo radiante en baños. Se oferta con plaza de garaje y trastero por 333.000 Euros.

<https://www.idealista.com/inmueble/108223532/> Informan 72,24 m2 constr.

TESTIGO N°3

Vivienda: Tipo J 2 dormitorios. **Planta:** 3ª **Nº Dormitorios:** 2.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 77,04 m2 Constr.
Superficie útil: 60,19 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 300.000,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.894,08 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y gimnasio. A/A. Suelo radiante en baños. Se oferta con plaza de garaje y trastero por 325.000 Euros. Terraza cubierta computada al 100%.

<https://www.idealista.com/inmueble/108223591/> Informan 70,73 m2 constr.

TESTIGO N°4

Vivienda: Tipo J 2 dormitorios. **Planta:** 4ª **Nº Dormitorios:** 2.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 77,04 m2 Constr.
Superficie útil: 60,19 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 308.000,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.997,92 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y gimnasio. A/A. Suelo radiante en baños. Se oferta con plaza de garaje y trastero por 333.000 Euros. Terraza cubierta computada al 100%.

<https://www.idealista.com/inmueble/108226894/> Informan 70,73 m2 constr.

TESTIGO N°5

Vivienda: Tipo GS 3 dormitorios. **Planta:** 2ª **Nº Dormitorios:** 3.

Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 94,59 m2 Const.

Superficie útil: 73,90 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No

Valor ofertado: 351.000,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.710,75 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y gimnasio. A/A. Suelo radiante en baños. Se oferta con plaza de garaje y trastero por 376.000 Euros. Terraza cubierta computada al 100%.

<https://www.idealista.com/inmueble/108223444/> Informan 84,79 m2 constr.

TESTIGO N°6

Vivienda: Tipo HS 3 dormitorios. **Planta:** 4ª **Nº Dormitorios:** 3.

Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 105,38 m2 Const.

Superficie útil: 82,33 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No

Valor ofertado: 375.000,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.558,55 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y gimnasio. A/A. Suelo radiante en baños. Se oferta con plaza de garaje y trastero por 400.000 Euros. Terraza cubierta computada al 100%.

<https://www.idealista.com/inmueble/108223569/> Informan 94,98 m2 constr.

PROMOCIÓN				3
TIPO DE INMUEBLE		BLOQUE ABIERTO		
DATOS DEL ANUNCIO				
Informa		Fecha	Localizador	
Promotor		Octubre 2025	https://www.idealista.com/obra-nueva/103130394/ Teléfono 919385461	
DATOS DEL INMUEBLE: RESIDENCIAL ABELIA				
DIRECCIÓN		Calle Arturo Tresáncoras nº12 esq. Avda. Elche. PARCELA M-12B		
ESTADO CONSERV.		En construc.	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2025
CALIDADES		Altas	NÚMERO DE PLANTAS	PB + 6
				
 				

TESTIGO N°1

Vivienda: Portal 1 Letra D. **Planta:** 1ª **Nº Dormitorios:** 4.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 132,60 m2 Const.
Superficie útil: 102,00 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 398.700,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.006,79 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y solarium. A/A. Se oferta con plaza de garaje y trastero por 423.700 Euros.

<https://www.idealista.com/inmueble/103130474/> Informan 139,60 m2 constr.

TESTIGO N°2

Vivienda: Portal 1 Letra D. **Planta:** 2ª **Nº Dormitorios:** 4.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 139,88 m2 Const.
Superficie útil: 107,60 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 418.700,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 2.993,28 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y solarium. A/A. Se oferta con plaza de garaje y trastero por 443.700 Euros.

<https://www.idealista.com/inmueble/103130473/> Informan 146,20 m2 constr.

TESTIGO N°3

Vivienda: Portal 1 Letra C. **Planta:** 6ª **Nº Dormitorios:** 4.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 140,14 m2 Const.
Superficie útil: 107,80 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 458.700,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.273,16 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y solarium. A/A. Se oferta con plaza de garaje y trastero por 483.700 Euros.

<https://www.idealista.com/inmueble/109235531/> Informan 146,40 m2 constr.

TESTIGO N°4

Vivienda: Portal 1 Letra C.

Planta: 1ª

Nº Dormitorios: 4.

Nº Baños/Aseos: 2

Superficie Const. con p.p.z.c.: 160,55 m2 Const.

Superficie útil: 123,50 m2

Vistas : No

Terraza descubierta: No

Valor ofertado: 433.700,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 2.701,34 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y solarium. A/A. Se oferta con plaza de garaje y trastero por 458.700 Euros.

<https://www.idealista.com/inmueble/103130472/> Informan 164,10 m2 constr.

PROMOCIÓN			4
TIPO DE INMUEBLE	BLOQUE ABIERTO		
DATOS DEL ANUNCIO			
Informa	Fecha	Localizador	
Promotor	Octubre 2025	https://www.idealista.com/obra-nueva/99702589/ Teléfono 865445075	
DATOS DEL INMUEBLE: RESIDENCIAL NAYA			
DIRECCIÓN	Avda. Catedrático Soler esq. Calle Capitán Dema. PARCELA M-1		
ESTADO CONSERV.	En construc.	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2025
CALIDADES	Altas	NÚMERO DE PLANTAS	PB + 6



TESTIGO N°1

Vivienda: Escalera 1 Puerta C. **Planta:** 2ª **Nº Dormitorios:** 4.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 134,76 m2 Const.
Superficie útil: 108,77 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 407.000,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.020,18 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y gimnasio. A/A. Se oferta con dos plazas de garaje y trastero por 452.000 Euros.

<https://www.idealista.com/inmuelle/109466657/>

TESTIGO N°2

Vivienda: Escalera 2 Puerta B. **Planta:** 6ª **Nº Dormitorios:** 3.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 125,10 m2 Const.
Superficie útil: 98,24 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 423.600,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.386,09 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y gimnasio. A/A. Se oferta con dos plazas de garaje y trastero por 468.600 Euros.

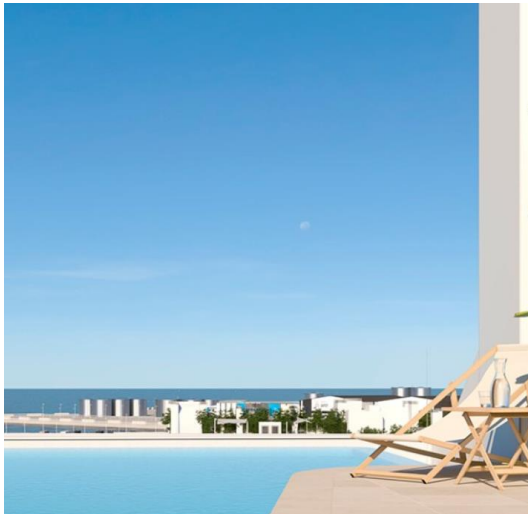
<https://www.idealista.com/inmuelle/108308259/>

TESTIGO N°3

Vivienda: Escalera 2 Puerta A. **Planta:** 4ª **Nº Dormitorios:** 4.
Nº Baños/Aseos: 2 **Superficie Const. con p.p.z.c.:** 134,43 m2 Const.
Superficie útil: 106,05 m2 **Vistas :** No **Terraza descubierta:** No
Valor ofertado: 426.600,00 Euros. **Valor unit. ofertado:** 3.173,40 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y gimnasio. A/A. Se oferta con dos plazas de garaje y trastero por 471.600 Euros.

<https://www.idealista.com/inmuelle/108745437/>

PROMOCIÓN				5
TIPO DE INMUEBLE		BLOQUE ABIERTO		
DATOS DEL ANUNCIO				
Informa		Fecha	Localizador	
API		Octubre 2025	https://www.idealista.com/108227694/ Teléfono 865440399	
DATOS DEL INMUEBLE: RESIDENCIAL SAVERY				
DIRECCIÓN		Avda. Catedrático Soler nº9. PARCELA M-7		
ESTADO CONSERV.		Muy bueno.	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2024
CALIDADES		Altas	NÚMERO DE PLANTAS	PB + 6
				
 				

TESTIGO N°1

Vivienda: Portal 1 P1-B 3D.

Planta: 1ª

Nº Dormitorios: 3.

Nº Baños/Aseos: 2

Superficie Const. con p.p.z.c.: 113,97 m2 Const.

Superficie útil: 87,67 m2

Vistas : No

Terraza descubierta: No

Valor ofertado: 445.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 3.904,54 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y gimnasio. A/A. Se oferta con plaza de garaje y trastero y por API por 550.000 Euros. Informan 104,65 m2 constr.

PROMOCIÓN				6
TIPO DE INMUEBLE		BLOQUE ABIERTO		
DATOS DEL ANUNCIO				
Informa		Fecha	Localizador	
API		Octubre 2025	https://www.idealista.com/106824144/ Teléfono 611781515	
DATOS DEL INMUEBLE:				
DIRECCIÓN		Avda. Catedrático Soler esq. C/ Isabel La Católica. PARCELA M-13		
ESTADO CONSERV.		Muy bueno.	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2024
CALIDADES		Altas	NÚMERO DE PLANTAS	PB + 6
				
				

TESTIGO N°1

Vivienda: 6A.

Planta: 6ª

Nº Dormitorios: 3.

Nº Baños/Aseos: 2

Superficie Const. con p.p.z.c.: 122,58 m2 Const.

Superficie útil: 94,29 m2

Vistas : Sí

Terraza descubierta: Sí

Valor ofertado: 530.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 4.323,71 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta y gimnasio. A/A. Radiadores. Se oferta con plaza de garaje y trastero y por API por 650.000 Euros. Informan 98 m2 constr.

PROMOCIÓN				7
TIPO DE INMUEBLE		BLOQUE ABIERTO		
DATOS DEL ANUNCIO				
Informa		Fecha	Localizador	
API		Octubre 2025	https://www.idealista.com/109148336/ Teléfono 865445623	
DATOS DEL INMUEBLE: RESIDENCIAL NUEVO CENTRO ALICANTE				
DIRECCIÓN		Avda. Catedrático Soler nº25. PARCELA M-4		
ESTADO CONSERV.		Muy bueno.	AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2024
CALIDADES		Altas	NÚMERO DE PLANTAS	PB + 6
				
				

TESTIGO N°1

Vivienda: Tipo H.

Planta: 5ª

Nº Dormitorios: 3.

Nº Baños/Aseos: 2

Superficie Const. con p.p.z.c.: 114,79 m2 Const.

Superficie útil: 88,30 m2

Vistas : Sí

Terraza descubierta: Sí

Valor ofertado: 411.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 3.580,45 € / m2 constr.

Observaciones: Piscina en cubierta. A/A. Se oferta con plaza de garaje y trastero y por API por 510.000 Euros. Informan 120,30 m2 constr.

ANEXO 2. ESTUDIO DE MERCADO DE LOCALES COMERCIALES

TESTIGO N°1

Dirección : Avenida de Elche n°15. Edificio HABITAT ATLANTIS. Local 3

Informa : Promotor

Teléfono : 965024581

Superficie útil: 154,90 m²

Superficie Const. 165,00 m² Const.

Fachada/Fondo : 12,00 m x 12,00 m

Antigüedad : 0 años

Valor ofertado: 170.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 1.030,30 € / m² constr.

Observaciones: Fachada a Calle Capitán Dema. Parte del local está sobreelevado 71 cm respecto al resto del inmueble. En bruto

<https://www.idealista.com/inmueble/105926340>

TESTIGO N°2

Dirección : Avenida Catedrático Soler n°25. Edificio MIRADOR DEL MAR. Local 3

Informa : Promotor

Teléfono : 965024769

Superficie útil: 216,00 m²

Superficie Const. 226,68 m² Const.

Fachada/Fondo: 7,61 m / 19,52 m

Antigüedad : 0 años

Valor ofertado: 165.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 727,90 € / m² constr.

Observaciones: Fachada a Calle Pérez Medina. 154,26 m² en planta baja, y 72,42 m² en entreplanta. En bruto.

<https://www.idealista.com/inmueble/107373445>

TESTIGO N°3

Dirección : Calle Moratín n°23.

Informa : API

Teléfono : 865440911

Superficie útil: 83,00 m²

Superficie Const. 87,00 m² Const.

Fachada/Fondo: 9,00 m / 9,00 m

Antigüedad : 20 años

Valor ofertado: 126.350,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 1.452,30 € / m² constr.

Observaciones: Fachada a Avenida de Elche. En bruto. Se oferta por inmobiliaria por 140.000 Euros. <https://www.idealista.com/inmueble/101304080>

TESTIGO N°4

Dirección : Avenida Catedrático Soler esq. Calle Capitán Dema. Residencial NAYA

Informa : Promotor

Teléfono : 919386033

Superficie útil: 60,00 m2

Superficie Const. 63,00 m2 Const.

Fachada/Fondo: 8,00 m / 8,00 m

Antigüedad : 0 años

Valor ofertado: 75.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 1.190,48 € / m2 constr.

Observaciones: Fachada a Calle Quintiliano. En bruto.

<https://www.idealista.com/inmueble/108279404>

TESTIGO N°5

Dirección : Avenida Catedrático Soler esq. Calle Capitán Dema. Residencial NAYA

Informa : Promotor

Teléfono : 919386033

Superficie útil: 150,00 m2

Superficie Const. 157,00 m2 Const.

Fachada/Fondo: 12,00 m / 12,00 m

Antigüedad : 0 años

Valor ofertado: 255.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 1.624,21 € / m2 constr.

Observaciones: Fachada a Avenida Catedrático Soler. En bruto.

<https://www.idealista.com/inmueble/108278516>

TESTIGO N°6

Dirección : Avenida Catedrático Soler esq. Calle Capitán Dema. Residencial NAYA

Informa : Promotor

Teléfono : 919386033

Superficie útil: 108,00 m2

Superficie Const. 114,00 m2 Const.

Fachada/Fondo: 10,00 m / 10,00 m

Antigüedad : 0 años

Valor ofertado: 190.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 1.666,67 € / m2 constr.

Observaciones: Fachada a Avenida catedrático Soler y Calle Capitán Dema. En bruto.

<https://www.idealista.com/inmueble/108278375>

TESTIGO N°7

Dirección : Avenida Catedrático Soler esq. Calle Alberola. Residencial BALMIS

Informa : Promotor

Teléfono : 919386033

Superficie útil: 57,00 m2

Superficie Const. 60,00 m2 Const.

Fachada/Fondo: 6,00 m / 10,00 m

Antigüedad : 1 año

Valor ofertado: 102.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 1.700,000 € / m2 constr.

Observaciones: Fachada a Avenida Catedrático Soler. En bruto.

<https://www.idealista.com/inmuelle/102601860>

TESTIGO N°8

Dirección : Calle del Alcalde José Luis Lassaletta n°17. Edificio LES GAVINES

Informa : Particular

Teléfono : No facilitan

Superficie útil: 340,00 m2

Superficie Const. 360,00 m2 Const.

Fachada/Fondo: 44,00 m / 25,00 m

Antigüedad : 20 años

Valor ofertado: 546.250,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 1.517,36 € / m2 constr.

Observaciones: Se oferta por 575.000 Euros. Abre fachada a las calles Club de Fútbol Alicante y Banda Los Claveles. En bruto.

<https://www.idealista.com/inmuelle/108995063>

TESTIGO N°9

Dirección : Avenida Oscar Esplá n°4

Informa : API

Teléfono : 919389125

Superficie útil: 196,00 m2

Superficie Const. 206,00 m2 Const.

Fachada/Fondo: 7,00 m / 12,00 m

Antigüedad : 35 años

Valor ofertado: 310.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 1.504,85 € / m2 constr.

Observaciones: Se oferta por API por 343.170 Euros. Se distribuye en dos plantas. Terminaciones altas.

<https://www.idealista.com/inmuelle/108736300>

TESTIGO N°10

Dirección : Plaza Deportista Andrés Muñoz n°10

Informa : API

Teléfono : 965024579

Superficie útil: 94,00 m2

Superficie Const. 99,00 m2 Const.

Fachada/Fondo: 10,00 m / 10,00 m

Antigüedad : 35 años

Valor ofertado: 164.250,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 1.659,09 € / m2 constr.

Observaciones: Se oferta por API por 182.000 Euros. Terminaciones como cafetería.

<https://www.idealista.com/inmuelle/106193658>

ANEXO 3. ESTUDIO DE MERCADO DE PLAZAS DE APARCAMIENTO

TESTIGO N°1

Dirección : Avenida de Elche n°15. Edificio HABITAT ATLANTIS.

Informa : Promotor

Teléfono : 965024581

Superficie Const. 30,00 m2 Const.

Antigüedad : 0 años

Valor ofertado: 20.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 666,67 € / m2 constr.

Observaciones: Planta -1 (en realidad es el acceso a nivel de calle, por el desnivel de los viales). Se oferta con trastero de unos 4,5 m2 útiles por 25.000 Euros.

TESTIGO N°2

Dirección : Avenida de Elche n°15. Edificio HABITAT ATLANTIS.

Informa : Promotor

Teléfono : 965024581

Superficie Const. 30,00 m2 Const.

Antigüedad : 0 años

Valor ofertado: 21.500,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 716,67 € / m2 constr.

Observaciones: Planta -3.

TESTIGO N°3

Dirección : Avenida de Elche n°15. Edificio HABITAT ATLANTIS.

Informa : Promotor

Teléfono : 965024581

Superficie Const. 30,00 m2 Const.

Antigüedad : 0 años

Valor ofertado: 19.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 633,33 € / m2 constr.

Observaciones: Planta -3.

TESTIGO N°4

Dirección : Avenida de Elche n°15. Edificio HABITAT ATLANTIS.

Informa : Promotor

Teléfono : 965024581

Superficie Const. 30,00 m2 Const.

Antigüedad : 0 años

Valor ofertado: 19.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 633,33 € / m2 constr.

Observaciones: Planta -3. Se oferta con trastero de unos 4,5 m2 útiles por 24.000 Euros.

TESTIGO N°5

Dirección : Avenida de Elche n°15. Edificio HABITAT ATLANTIS.

Informa : Promotor

Teléfono : 965024581

Superficie Const. 30,00 m2 Const.

Antigüedad : 0 años

Valor ofertado: 22.500,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 750,00 € / m2 constr.

Observaciones: Planta -2. Se oferta con trastero de unos 4,5 m2 útiles por 27.500 Euros.

TESTIGO N°6

Dirección : Calle Isabel La Católica n°26.

Informa : API

Teléfono : 965020073

Superficie Const. 30,00 m2 Const.

Antigüedad : 55 años

Valor ofertado: 15.350,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 511,67 € / m2 constr.

Observaciones: Planta -1. Se oferta por API por 17.000 Euros.

<https://www.idealista.com/inmueble/101891133>

TESTIGO N°7

Dirección : Avenida Oscar Esplá n°3.

Informa : Particular

Teléfono : No facilitan

Superficie Const. 30,00 m2 Const.

Antigüedad : 20 años

Valor ofertado: 25.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 833,33 € / m2 constr.

Observaciones: Se oferta por 27.000 Euros. <https://www.idealista.com/inmueble/109365787>

TESTIGO N°8

Dirección : Calle Doctor Just n°15.

Informa : Particular

Teléfono : 653948845

Superficie Const. 30,00 m2 Const.

Antigüedad : 19 años

Valor ofertado: 19.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 633,33 € / m2 constr.

Observaciones: Se oferta por 20.000 Euros. <https://www.idealista.com/inmueble/100668274>

TESTIGO N°9

Dirección : Calle del Alcalde José Luis Lassaletta n°2.

Informa : Particular

Teléfono : No facilitan

Superficie Const. 30,00 m2 Const.

Antigüedad : 23 años

Valor ofertado: 24.700,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 823,33 € / m2 constr.

Observaciones: Se oferta por 26.000 Euros. <https://www.idealista.com/inmueble/106885155>

TESTIGO N°10

Dirección : Calle Rosa Chacel s/n.

Informa : Particular

Teléfono : 633149924

Superficie Const. 30,00 m2 Const.

Antigüedad : Sin datos

Valor ofertado: 19.000,00 Euros.

Valor unit. ofertado: 633,33 € / m2 constr.

Observaciones: Se oferta por 20.000 Euros. <https://www.idealista.com/inmueble/103469400>