

**BORRADOR DE
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR PE-APA/9 DE ALICANTE
MANZANA M27-A**



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Julio de 2025

Documentación en tramitación

Equipo redactor:

Rafael Ballester Cecilia. Abogado Urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS.

Jose Ramón Lillo Jara. Abogado urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS.

Desireé Ruiz Pérez. Abogada urbanista. PEREZ SEGURA ASOCIADOS.

ÍNDICE

1. CONTEXTO LEGAL	4
2. METODOLOGÍA.....	5
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO	6
4. EL ESTUDIO DE MERCADO	7
5. EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	8
5.1. El cálculo del valor de repercusión	8
5.2. El Coeficiente K.....	8
5.3. Los Costes de Construcción	9
5.4. El resultado del valor de repercusión del suelo.....	11
6. LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN	12
6.1. La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico	12
6.2. Los ingresos de la actuación	12
6.3. Referencia a las cargas de urbanización.....	12
6.4. Indicadores de viabilidad	13
7. VALORACIÓN DEL SUELO EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN.....	14
8. CONCLUSIÓN.....	15
ANEXO I: ESTUDIO DE MERCADO.....	16

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 como establece el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSURU), al disponer que:

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

En el Decreto Legislativo 1/2021, de la Generalitat, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (en adelante TRLOTUP), en su apartado 3º, a), quinto del artículo 40, señala que los planes parciales deberán contener entre otros documentos un «*Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural*», y el artículo 67.1 del mismo texto remite, para la modificación de los planes, a las previsiones generales 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 6 del Plan Parcial del Sector PE-APA/9 Vistahermosa del PGMO de Alicante, Manzana M-27**, permite garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

Su contenido se ajusta a lo dispuesto en el Anexo XIII del TRLOTUP, titulado “*Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario*”.

2. METODOLOGÍA

La finalidad clásica de una Memoria de Viabilidad Económica se dirige a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar 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.

Junto a ello, la memoria de viabilidad económica es un instrumento necesario en determinados supuestos para la determinación de los eventuales incrementos de edificabilidad (art. 36 TRLOTUP) o la reducción del porcentaje de participación pública en el aprovechamiento (arts. 37 TRLOTUP en relación con el 82 del mismo texto)

En consecuencia, las premisas del presente documento son las siguientes:

- a) Se toman en consideración el uso e intensidad previsto (residencial unifamiliar) y el propuesto en la modificación puntual nº 6 del Plan Parcial (terciario especial sanitario).
- b) Con esta previsión de usos y su dimensión cuantitativa, se proyecta una estimación de valor de repercusión de suelo, tomando como base un estudio de mercado *ad hoc* y una simulación de costes de promoción.
- c) Dado que el suelo se encuentra completamente urbanizado y no proceden cargas de urbanización, se obtiene un valor de suelo total del uso previsto y del propuesto.
- d) Se realiza una comparación de la viabilidad resultante de la ordenación vigente y la propuesta.
- e) Finalmente, se analiza la rentabilidad desde el punto de vista de la promoción inmobiliaria en ambos supuestos.

3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO

El objeto de la actuación urbanística es la Modificación Puntual nº 6 del Plan Parcial del Sector PE/APA-9 “Vistahermosa”, con la finalidad de cambiar la calificación de la parcela M-27A, actualmente residencial, a Terciario Especial, y regular las normas urbanísticas del Plan Parcial en base a ese nuevo uso Terciario Especial, conforme a la Modificación Puntual Nº 42 del Plan General de Alicante.

Con ello se pretende aumentar la edificabilidad de la parcela hasta 1,0145 m²/m²s, conforme al artículo 93 A7 de la Modificación Puntual Nº 42 del PGOU de Alicante, al tratarse de una zona de planeamiento de desarrollo del plan general con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada (Unifamiliar -VU-), para con este nuevo uso Terciario Especial asistencial en la parcela, posibilitar la implantación de una residencia de la tercera edad, en este sector de uso predominantemente residencial, mejorando así la oferta de servicios dotacionales específicos.

El ámbito de la presente modificación puntual se circunscribe a la manzana M27 A, clasificada como suelo urbano, y tipología VU -Vivienda Unifamiliar- de conformidad con el Plan Parcial PE/APA-) Vistahermosa del PGOU de Alicante. El uso característico es el Residencial, siendo compatible el uso Terciario, según la normativa del citado Plan parcial.

De forma sintética, la modificación prevista contempla los siguientes parámetros:

Parámetro	Plan Vigente	Modificación propuesta
Calificación	Vivienda unifamiliar	Terciario Especial Asistencial
Superficie	7.866,00	7.866,00
Edificabilidad	0,5073	1,0145
Techo	3.990,18	7.980,36

Por tanto, serán objeto de análisis ambas situaciones, considerando en la modificación propuesta los efectos de la construcción de un residencia de la tercera edad de carácter asistencial.

4. EL ESTUDIO DE MERCADO

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

- a) El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU).
- b) El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante, RVLS).

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

Se acompaña como **Anexo nº 1**, el detalle de la metodología y desarrollo del análisis realizado.

El resumen de dicho estudio se concreta en el siguiente cuadro de síntesis:

CUADRO RESUMEN VALOR DE VENTA SEGÚN ESTUDIO	
USO	VALOR DE VENTA € m ² /t
Vivienda unifamiliar	2.760,0
Terciario Especial Asistencial	1.699,8

5. EL VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO

5.1. El cálculo del valor de repercusión

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

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

Y a continuación indica que los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos que se consideren, se determinarán por el método residual estático, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

Siendo:

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

V_v = 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.

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

5.2. El Coeficiente K

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

El Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo establece en su artículo 22.2 que el coeficiente K tendrá con carácter general un valor de 1,40 y que podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20, en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario de la zona. Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que debido a factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo

previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

En el presente supuesto, siguiendo las indicaciones de la norma, se ha optado por la aplicación del coeficiente reducido del 1,20 al uso terciario en atención a la dinámica inmobiliaria y a su potencial localización.

5.3. Los Costes de Construcción

Como se ha adelantado, el artículo 22 de Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, establece como costes de construcción los 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.

Para el cálculo de los costes de ejecución material de la obra se toma como referencia la información facilitada por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

Para el **uso residencial de vivienda unifamiliar** se adopta la previsión para la vivienda unifamiliar aislada, en promociones de menos de 20 viviendas, con una altura inferior o igual a 3 plantas, de 70 o más metros cuadrados de superficie y con un nivel de acabados e instalaciones alto. El Coste Unitario de Ejecución previsto es de **1.152,96 €/m²t**.

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo

Junio

2025

MBE 06/2025 = 820 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.152,96 €/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 ☒ 5 viviendas > 70m ² ☐ 46m ² ≤ 5 viviendas ≤ 70m ² ☐ 5 viviendas ≤ 45m ²	Ca ACABADOS E INSTALACIONES ☐ Básico ☐ Medio ☒ Alto

Edificación residencial unifamiliar aislada con una altura menor o igual a 3 plantas, de 20 o menos viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel alto de acabados.

Para el **uso terciario especial asistencial**, y atendiendo a la diversa morfología constructiva, de acuerdo con la metodología del propio IVE, se adopta una solución híbrida, con una combinación de módulos en función de la superficie estimada. Así, se considera un 85 % para los usos “sanidad y servicios sociales: asistencia con residencia”(CUE 1.476 €) y “residencial” (CUE 604,42 €), y un 15 % para el “almacenamiento”: (CUE 410 €). El Coste Unitario de Ejecución resultante es de **945 € €/m²t construido** para el conjunto edificatorio.

SANIDAD Y SERVICIOS SOCIALES

Fecha de cálculo: Junio 2025 MBE 06/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.476,00 €/m²

SANITARIOS con CAMAS	☐ SANATORIOS Y CLÍNICAS
	☐ HOSPITALES
SANITARIOS VARIOS	☐ AMBULATORIOS Y CONSULTORIOS
	☐ BALNEARIOS, CASAS de BAÑOS
BENÉFICOS Y ASISTENCIA	☒ CON RESIDENCIA
	☐ SIN RESIDENCIA

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Junio 2025 MBE 06/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 604,42 €/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 ☐ 5 viviendas > 70m ² ☐ 46m ² ≤ 5 viviendas ≤ 70m ² ☒ 5 viviendas ≤ 45m ²	Ca ACABADOS E INSTALACIONES ☒ Básico ☐ Medio ☐ Alto

INDUSTRIAL

Fecha de cálculo: Junio 2025 MBE 06/2025 = 820 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 410,00 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	☐ FABRICACIÓN EN UNA PLANTA ☐ FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS ☒ ALMACENAMIENTO
---------------------------------------	---

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

5.4. El resultado del valor de repercusión del suelo

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

USO RESIDENCIAL EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O PAREADA			
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).			
Vv = Valor de venta del metro cuadrado de uso RESIDENCIAL UNIFAMILIAR			2.760,00 €
Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + T			1.646,43 €
PEM:			1.152,96 €
PEC (GG+BI):	19%		219,06 €
Honorarios, tributos, gastos, etc.:	20%		274,40 €
		K	1,40
VRS =	F= (Vv/1,4 - Cc)		
VRS =			325,00 €

USO TERCIARIO ESPECIAL ASISTENCIAL			
F= Valor Repercusión del suelo (por metro cuadrado construible).			
Vv = Valor de venta del metro cuadrado de uso TERCIARIO			1.699,79 €
Cc= Coste de Construcción (incluyendo honorarios profesionales + gastos comercialización + Tasas e impu			1.237,01 €
PEM:			945,00 €
PEC (GG+BI):	19%		179,55 €
Honorarios, tributos, gastos, etc.:	10%		112,46 €
		K	1,20
VRS =	F= (Vv/1,2 - Cc)		
VRS =			179,49 €

6. LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

6.1. La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico

La modificación del planeamiento contempla como tipología edificatoria el uso terciario especial de carácter asistencial, para permitir la construcción y explotación de una residencia de la tercera edad con todos los servicios y actividades habituales inherentes. Como hemos avanzado, el TRLOTUP remite el análisis de la viabilidad económica al estudio valor del suelo, por el método residual estático, que ha de obtenerse sin perjuicio de que el ámbito de análisis sea exclusivamente una parcela catastral o que la finalidad no sea una actividad estricta de promoción inmobiliaria.

6.2. Los ingresos de la actuación

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

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

- a) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Objetivo.
- b) El estudio de mercado realizado.
- c) Los costes de construcción de los productos inmobiliarios terminados y las demás variables que intervienen para la obtención del valor de repercusión del suelo.

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

CUADRO RESUMEN VALOR DEL SUELO			
USO	m2t	VRS m2/t	TOTAL
Terciario Especial Asistencial	7.980	179,49 €	1.432.400,70 €

6.3. Referencia a las cargas de urbanización

Como se ha expuesto, el ámbito de la modificación afecta a la calificación y aprovechamiento de la superficie lucrativa de la parcelas, pero no afecta a la modificación de suelos públicos dotacionales existentes ni se crean otros adicionales.

Siendo que el ámbito del Sector PE/APA-9 se encuentra completamente urbanizado y la parcela objeto de análisis cuenta con todos los servicios urbanísticos implantados, la modificación propuesta no conlleva ningún coste de urbanización.

6.4. Indicadores de viabilidad

Una vez determinado el valor equivalente al solar urbanizado, y dada la ausencia de otros costes de producción distintos a los estrictamente vinculados a la construcción del edificio terciario, es posible afirmar que la actuación es viable, y que la modificación propuesta produce unos resultados suficientes para financiar los costes de construcción y retribuir razonablemente a la propiedad de los terrenos.

7. VALORACIÓN DEL SUELO EN LA SITUACIÓN DE ORIGEN

Como hemos expuesto anteriormente, el Anexo XIII del TRLOTUP también contempla el análisis de la viabilidad partiendo de la comparación entre el valor del suelo en situación de origen y el resultante en la propuesta final. Sin embargo, dicho análisis, tradicional en los procesos urbanizadores de transformación y promoción inmobiliaria, debe contextualizarse en el presente supuesto en el que no existen cargas de urbanización, y la finalidad es la consecución de una explotación asistencial para la que se propone la modificación.

El resultado de la comparación de acuerdo con lo expuesto, es el siguiente, indicando que también evidencia la viabilidad de la actuación:

VALOR DEL SUELO	USO	EDIFICABILIDAD	VALOR UNITARIO	TOTAL
EN SITUACIÓN ORIGEN	Residencial	3.990,18	325,00 €	1.296.815,25 €
EN LA PROPUESTA FINAL	Terciario especial	7.980,36	179,49 €	1.432.400,70 €
INCREMENTO DE VALOR:				135.585,46 €

Por otra parte, el análisis de la rentabilidad en ambas situaciones desde la perspectiva de la promoción inmobiliaria es el siguiente:

VALORACIÓN COMO PRODUCTO INMOBILIARIO		
	Uso terciario especial	Uso Residencial
Valor de suelo	1.432.400,70 €	1.296.815,25 €
Coste de ejecución de la edificación:	9.871.745,22 €	6.569.539,61 €
Ingresos estimados por la venta:	13.564.975,11 €	11.012.896,80 €
Resultado:	2.260.829,19 €	3.146.541,94 €

Como puede apreciarse, siendo viable económicamente la modificación propuesta, sin embargo, desde el punto de vista del análisis de la promoción inmobiliaria produce una rentabilidad menor tanto en términos absolutos (un 30% menos), como relativos, casi la mitad, al comparar la proporción entre el resultado previsto y los ingresos estimados por la venta, que es de un 17 % para el uso terciario especial, frente al 29 % de la venta de un producto residencial unifamiliar.

Esta menor rentabilidad, que por las cifras expuestas se considera significativa, debe contemplarse como factor de modulación en los distintos supuestos que prevé el TRLOTUP para la determinación de los eventuales incrementos de edificabilidad (art. 36 TRLOTUP) o la reducción de la cesión de suelo dotacional y del porcentaje de participación pública en el aprovechamiento (arts. 37.2 TRLOTUP en relación con el 82 del mismo texto).

8. CONCLUSIÓN

Por todo lo anteriormente expuesto, en el presente estudio se puede concluir que, la modificación del planeamiento propuesta consistente en la **Modificación Puntual nº 6 del Plan Parcial del Sector PE-APA/9 Vistahermosa del PGMO de Alicante, Manzana M-27, es viable económicamente.**

En Alicante, julio de 2025

Por el equipo redactor

Fdo.:

José Ramón Lillo Jara
Abogado Urbanista

ANEXO I: Estudio de Mercado

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

Tipología a valorar:

Se han considerado los usos previstos en el planeamiento resultantes de la modificación.

- a) Uso residencial en vivienda unifamiliar aislada o adosada.
- b) Terciario espacial sanitario: consistente en un inmueble destinado a residencia de la tercera edad.

Para la obtención de los valores de mercado se ha partido de la metodología de comparación prevista en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003.

El artículo 21.1 dispone que:

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

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado».

Para el uso residencial se ha realizado un estudio de mercado de los usos del ámbito objeto de análisis, basándonos en testigos tomados de acreditadas páginas web del sector inmobiliario (www.idealista.com; www.fotocasa.es). La localización de todos los testigos corresponde a viviendas del entorno y de obra nueva o reciente con lo que tienen una importante semejanza con las viviendas futuras a implantar.

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

Tipo	Ubicación	Planta	Dorm.	m ²	precio venta	Precio m ² poderado
Adosado	Habitat peña Alta, Calle de la Pitera s/n Vistahermosa	B	4	198	583.000,00	2.944,44
Adosado	Habitat peña Alta, Calle de la Pitera s/n Vistahermosa	B	5	212	619.000,00	2.919,81
Adosado	Habitat Edetana, Calle de la Cigüeña s/n Vistahermosa	B	5	132	510.000,00	3.863,64
Pareado	Residencial Santa Clara, Calle de la Cigüeña 6 Vistahermosa	B	4	239	563.000,00	2.355,65
Adosado	Alameda de Vistahermosa, Calle Procuradores de los Tribunales	B	4	322	555.000,00	1.723,60
Adosado	Calle Encina, Vistahermosa Norte	B	4	203	657.000,00	3.236,45

Para la determinación del valor medio de venta, no se aplica ningún coeficiente de homogenización al presentar todos los testigos idénticas características y configuración (obra nueva, año de construcción, servicios, etc.). Se trata además de obra nueva comercializada directamente por las empresas promotoras por lo que no se aplica un coeficiente corrector por la comercialización.

El resultado ofrece una media de 2.761,43 €, por lo que **se adopta como valor de venta el de 2.760 €** por metro cuadrado construido para esta morfología.

Terciario especial sanitario:

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

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

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

Con ello, a partir de la edificabilidad máxima de 7.980 m²/c, y una ratio estimada de unos 50 m² por residente, se calculan los siguientes ingresos anuales a los que hay de restar los gastos medios calculados en base a ratios medias del sector, obteniendo el siguiente resultado para un ejercicio tipo:

INGRESOS AÑO	
Ingresos por residencia	5.040.000,00
Otros ingresos y Centro de DIA	856.800,00
Total:	5.896.800,00
GASTOS	
Aprovisionamientos	590.410,53
Gastos de personal	3.773.952,00
Suministros	235.872,00
Otros gastos de explotación	235.872,00
Insolvencias	14.741,67
Total:	4.850.848,19
Resultado operativo	1.045.951,81
Impuestos	261.487,95
Resultado neto	784.463,86

A partir del anterior resultado, se puede estimar la valoración económica de la actividad de una residencia de la tercera edad mediante el método de capitalización de beneficios netos. Se parte de un beneficio anual estable de 784.463,86 € después de impuestos, con un horizonte temporal de 30 años.

La tasa de actualización a aplicar se determina por el riesgo y la rentabilidad. El sector de las residencias de la tercera edad es un sector en auge, vinculado a las notas de seguridad y estabilidad de los ingresos, que permite contemplar una tasa de actualización del 4 %.

A partir de estos antecedentes, el valor de una renta constante durante 30 años se calcula en 13.564.975 € lo que, dividido entre el número de metros construidos, ofrece un resultado estimado de **venta por metro cuadrado construido de 1.699,79 €**, cifra que incluso es un 15 % superior a la media de venta de las instalaciones comerciales del entorno.