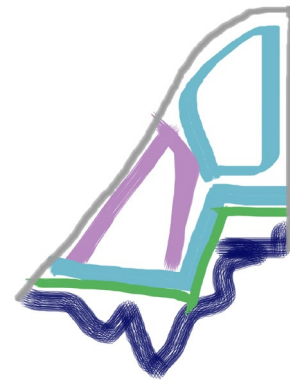


DOCUMENTO N°4

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN SOBRE EL MEDIO URBANO TENERIFE TOUR



DICIEMBRE 2022



ÍNDICE

1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO
2. IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PUBLICA
3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
4. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO
5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA RELATIVA
 - 5.1. CONDICIONES DE VIABILIDAD ECONÓMICA
 - 5.2. METODOLOGÍA APLICABLE.
 - 5.3. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO ESTÁTICO.
 - 5.3.1. Los Ingresos de la Actuación.
 - 5.3.1.1. La Edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico.
 - 5.3.1.2. El Valor de Repercusión del Aprovechamiento.
 - 5.3.2. Los Costes de Producción.
 - 5.3.3. Análisis de la Viabilidad Económica
 - 5.4. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO DINÁMICO
6. IMPACTOS SOBRE LA HACIENDA PUBLICA
7. CONCLUSIÓN



1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO

El presente documento técnico tiene como finalidad la formulación de una Memoria de Viabilidad Económica que se redacta por L. Janet Mesa Marrero, arquitecto-urbanista por encargo de Tenerife Tour SL Y Mercadona S.A, con el objeto de exponer la Viabilidad Económica del Programa de actuación sobre el medio Urbano de la parcela CU-c6 Tenerife Tour.

Los objetivos de rehabilitación edificatoria y regeneración urbana dirigida a transformar un antiguo edificio hotelero dedicado a la actividad turística abandonado, obsoleto y en evidente estado de degradación, en una moderna Edificación Residencial que colabore en la transformación y modernización de la ciudad, impregnan el Programa de Actuación sobre el Medio Urbano de la Parcela del Tenerife Tour a desarrollar en una excelente ubicación frente al mar y en una zona en clara expansión residencial y comercial.

Para la consecución de la renovación del medio urbano, la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, admite en su artículo 306, “cualquiera de los instrumentos urbanísticos existentes en la legislación canaria”.

Sin embargo, con carácter específico aparecen los Programas de actuación sobre el medio urbano (PAMU), artículo 302, como instrumentos para delimitar y ordenar estas actuaciones, que podrán consistir en actuaciones de reforma o renovación urbana, actuaciones de renovación o de rehabilitación edificatoria, siempre que tengan como objetivo, mejorar la insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones o del tejido urbano.

Aparece en el artículo 305 de la Ley 4/2017 la memoria de viabilidad económica como requisito previo para las Actuaciones sobre el medio urbano, “(...) *La delimitación y ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano exigirán, con carácter previo, la presentación por el promotor de dicha actuación de una memoria que asegure su viabilidad económica, con el contenido previsto en la legislación estatal.*”

Y sin perjuicio del resto de requisitos, en el artículo 305 de la Ley 4/2017 , dispone que “Los programas de vendrán acompañados de la memoria de viabilidad económica y la delimitación gráfica del ámbito de actuación. Podrán ser propuestos por cualquiera de los sujetos legitimados para intervenir en estas actuaciones”.

En las actuaciones de iniciativa privada, se exigirá conforme apartado tercero del artículo 121 del Decreto 183/2018, además de la delimitación del ámbito de actuación, una Memoria de viabilidad económica 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 encargada de cuantificar, de forma estimada, el coste de las actuaciones propuestas y, por tanto, el orden de magnitud de la inversión necesaria para su ejecución, con el objetivo de lograr un equilibrio entre dicha inversión y la disponibilidad de recursos de los agentes que han de financiar las intervenciones.

No obstante, dicha valoración no pretende ser exacta, tratándose de estimaciones que adquieren significado como conjunto agregado y hacen posible una aproximación a la viabilidad financiera de la propuesta que finalmente se desarrolle, con un margen de error razonable.

Es importante destacar en todo caso que, el inmueble actualmente está abandonado, sin uso, y en una evidente situación de deterioro y obsolescencia, carente de toda rentabilidad.

Así, cualquier iniciativa a desarrollar incrementaría considerablemente del rendimiento económico del inmueble. Sin embargo, esto implica una importante inversión en rehabilitación que aporte un valor diferencial que justifique el cumplimiento de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones.

2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El Informe de Viabilidad Económica se realiza en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Candelaria, para la redacción de un Programa de Actuación sobre el Medio Urbano en la parcela del Hotel Tenerife Tour, ubicado en Caletillas.

Las determinaciones urbanísticas de la parcela son las siguientes:

DATOS GENERALES

Localización:	Avda. Marítima junto a Punta Larga
Estructura de la Propiedad:	1 Parcela Catastral
Situación Urbanística Vigente (NNSS 87):	Suelo Urbano Consolidado
Delimitación PIOT:	Área Urbana

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA-3
Uso Principal:	Residencial (U+P)
Edificabilidad Total:	11.959 m²
Edificabilidad Anterior	(EA-2 1,00 Sup. Parcela: 7748 m ²): 7748 m ²



Edificabilidad Añadida: 4.211 m²

Parcelas Residenciales	Nº Parcela	Tipología	Nº Plantas	Superficie	Edif. Neta	Edif. Total	Viviendas	Habitantes
	1	EA	3	8542	1,40	11.959	120	383

* La Vivienda de cálculo es la Vivienda Urbanística de 100 m²

CONDICIONES ESPECÍFICAS Y MEDIDAS CORRECTORA

- No se podrá ocupar los 20 m de la servidumbre de protección de Costas con edificación edificaciones destinadas a residencia o habitación, en la que se ubicarán únicamente usos comerciales y otros convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre conforme a la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas.
- Los deberes de cesión de suelo derivado del incremento de edificabilidad se sustituirá por su valor en metálico conforme a lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.
- El cumplimiento efectivo de los anteriores deberes de cesión se materializará en el momento de otorgamiento de las licencias para las construcciones que se beneficien del incremento de edificabilidad.
- El incremento de edificabilidad se podrá compensar en las tres plantas.
- Se permite en la edificación el uso de garaje en planta baja y primera planta

COMPROMISOS DE URBANIZACIÓN

- Remate de aceras y acometidas de aceras.

DESARROLLO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

- Proyecto de Edificación

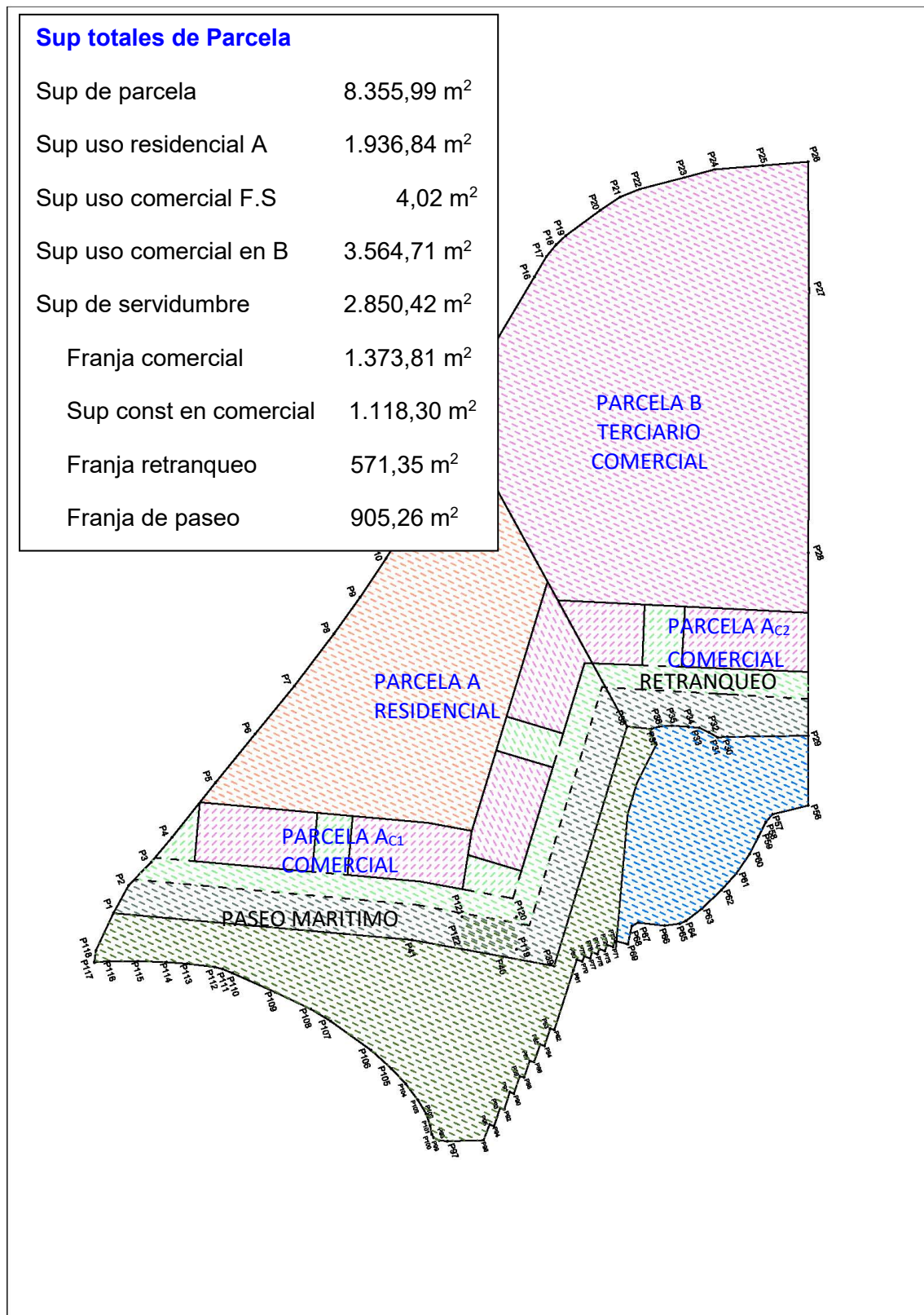
PLAZOS

- **Ejecución de la Edificación:** 0-10



3. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO EN EL PAMU

Se expone a continuación un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA RESIDENCIAL y COMERCIAL (A _R A _{C1} A _{C2})	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA
Normativa aplicable:	Normativa de PAMU Específicas en el documento. Para todo lo que no esté especificado en la anterior, se aplicará: Normativa pormenorizada PGO.
Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA-3 y 1 plantas; en parcela de uso residencial A _R y en parcela de franja de servidumbre A _{C1} Edificación Cerrada EC-1 planta en parcelas en franja de servidumbre A _{C2}
Uso Principal:	Residencial (U+P)
Nº de parcelas	2
Nº de plantas	3 en parcela de uso residencial A _R 1 en parcelas en franja de servidumbre uso Terciario/Comercial/Hostelería A _{C1} y A _{C2}
Superficie de la parcela	Superficie total 3.194,67 m ² Uso Residencial A _R 1.936,84 m ² Uso Terciario/Comercial/Hostelería A _{C1} 4,02 m ² Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A _{C1} 970,51 m ² A _{C2} 283.30m ²
Edificabilidad neta	Edificabilidad neta total 1,612708 m ² /m ² Uso Residencial A _R 2,14461 m ² /m ² Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A _{C1} 0,795255 m ² /m ² A _{C2} 0,78821 m ² /m ²
Edificabilidad total	Edificabilidad total a construir 5.152,07 m ² /m ² Uso Residencial A _R 4.153,77 m ² /m ² Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería A _{C1} 775,00 m ² /m ² A _{C2} 223,30 m ² /m ²
Número de viviendas	70
Número de habitantes	225
Parcela mínima:	En tipología de Edificación Abierta: 500 m ² En tipología de Edificación Cerrada: 70 m ²
Ocupación de parcela:	80% en A _R y A _{C1} 78,82% en A _{C2}
Ocupación en sótanos:	100%

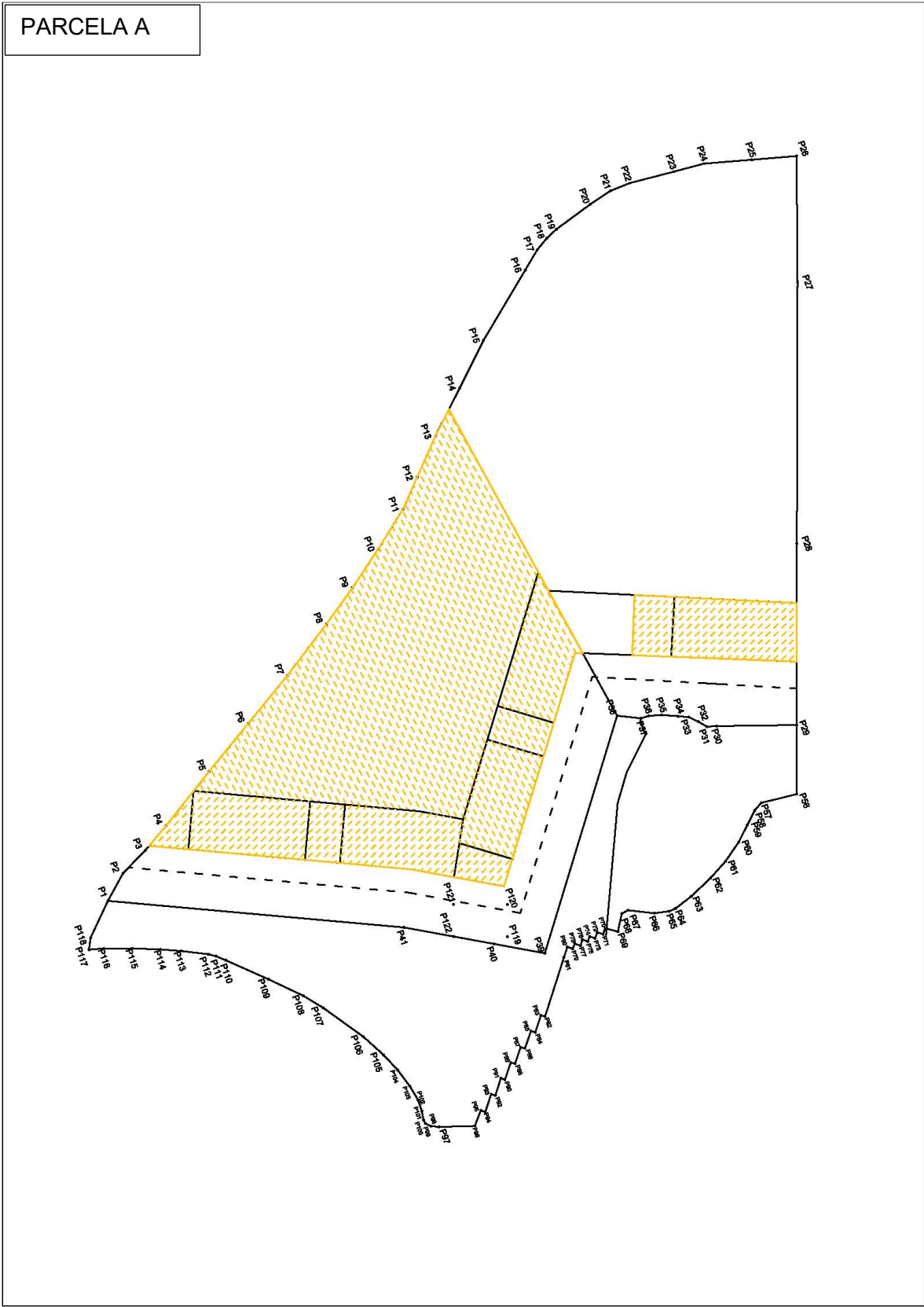


Ocupación con jardines:	<p>En tipología de Edificación Abierta: 20%</p> <p>En tipología de Edificación Cerrada: 0%</p>
Retranqueos:	<p>En tipología de Edificación Abierta: <u>En Lindero con parcela B</u> Art. 5.6.5. Retranqueos. <i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i> <u>En lindero con parcela P</u> Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado de Edificación Abierta denominada AR Y C1, no tendrá que retranquearse en este frente. <u>En lindero con Av. Maritima</u> 4 metros Art. 5.2.12. Separación a Linderos y Retranqueos. <i>3. La configuración y posibilidades de uso del retranqueo frontal se definirá por la normativa particular atendiendo al carácter de cada tipología, pero habrá de optarse necesariamente entre alguna de las dos soluciones siguientes:</i> <i>b) Jardín delantero. Será un espacio esencialmente vegetal, dotado de cerramiento en la alineación exterior.</i> Art. 5.6.5. Retranqueos. <i>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir los jardines delanteros, salvo con accesos o rampas.</i></p> <p>En tipología de Edificación Cerrada: NO se contempla retranqueos</p>
Frente mínimo de parcela:	<p>En tipología de Edificación Abierta: 15 m</p> <p>En tipología de Edificación Cerrada: 4,5 m</p>
Circulo inscribible:	<p>En tipología de Edificación Abierta: 15 m</p> <p>En tipología de Edificación Cerrada: 4,5 m</p>
Frente mínimo vivienda:	4,50 m
	<p>Usos permitidos en el Art.6.2.5. Compatibilidad de los usos con el Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> • Usos vinculados: ninguno. • Usos compatibles/ complementarios



<p>Usos compatibles/complementarios En parcela de uso residencial</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Residencial Unifamiliar. <input type="checkbox"/> Turismo Rural en las áreas de suelo urbano, siempre que cumplan las limitaciones y condiciones establecidas en el Reglamento que regula esta actividad turística. <input type="checkbox"/> Oficinas en la categoría de Despachos Profesionales, sólo admitidos en la planta baja o superior primera de la edificación, salvo que sean anejos a la vivienda de su titular, en cuyo caso se permiten en todas las plantas. <input type="checkbox"/> El uso complementario de garaje y almacén se admite en la planta baja y en las plantas de sótano, así como en los espacios no edificados según las condiciones particulares establecidas en estas Normas. <input type="checkbox"/> Los usos de Equipamientos y Dotaciones Públicas podrán ubicarse en las plantas bajas de la Edificación Abierta cuya naturaleza, función y actividades a desarrollar sean compatibles con el uso principal. <input type="checkbox"/> El uso complementario de Pequeño comercio (PC): Local permanente, cuya superficie total de venta no supera los 250 m². y Comercio Medio (CM): Establecimiento independiente cuya superficie total de venta está comprendida entre 250 y 750 m². Sólo admitidos en la planta baja de la edificación
<p>Usos compatibles. Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas</p> <p>En franja de servidumbre de protección.</p>	<p>Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Uso Terciario: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Comercial. ▪ Hostelería o Restauración ○ Instalaciones deportivas. ○ Ocio



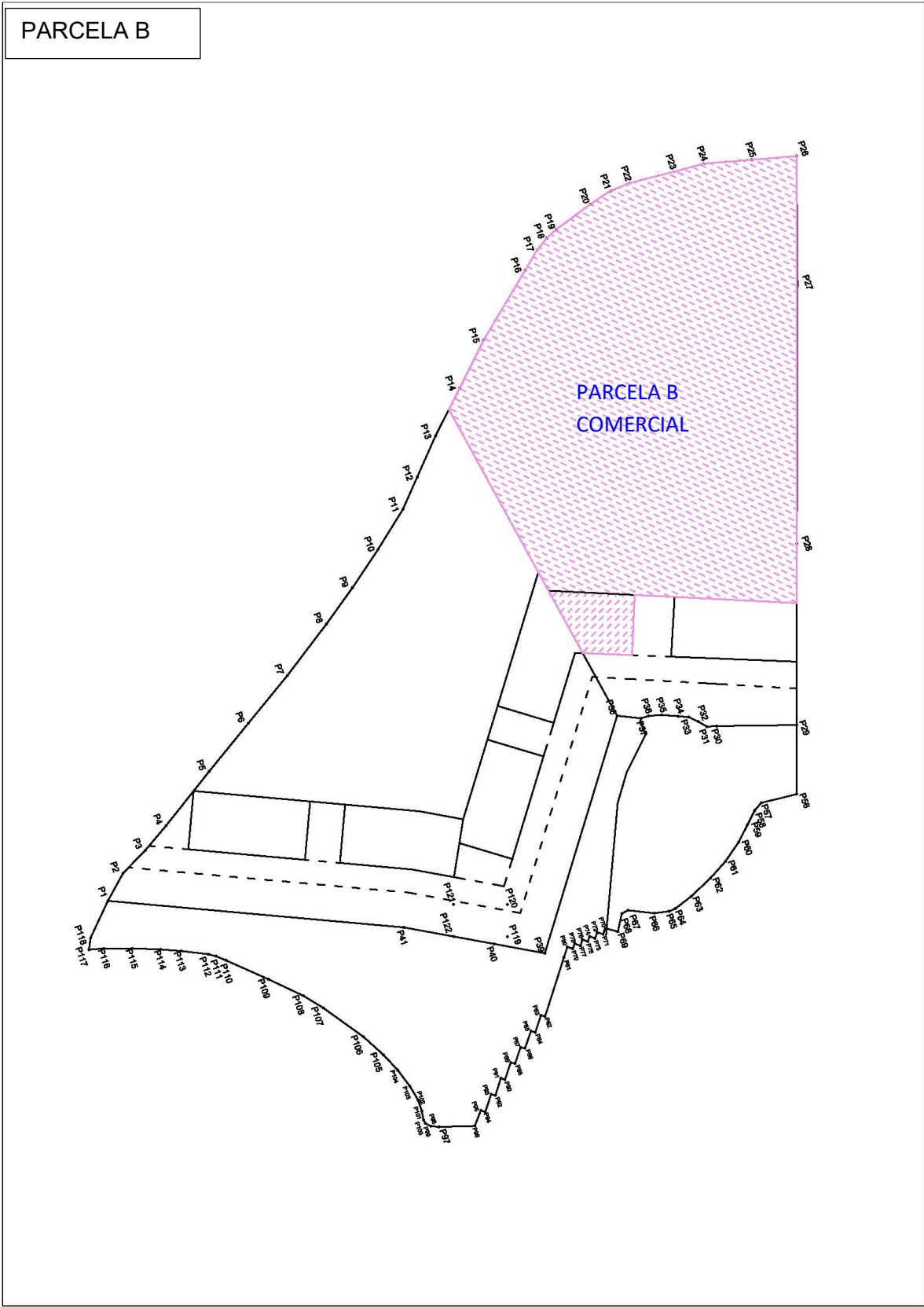


PARÁMETROS URBANÍSTICOS PARCELA TERCIARIO COMERCIAL (B)	
PARÁMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA
Normativa aplicable:	Normativa de PAMU Específicas en este documento. Para todo lo que no esté especificado en la anterior, se aplicará: Normativa pormenorizada del PGO
Tipología (Nº Plantas):	Edificación Abierta EA-3 plantas y 1 planta en parcela de franja de servidumbre
Uso Principal:	Terciario: Comercial: en todas sus categorías
Nº de parcelas	1
Tipología edificatoria	Edificación Abierta
Nº de plantas	3 1 en servidumbre de protección
Superficie de la parcela	3.684,71 m ²
Edificabilidad neta	Edificabilidad neta total 1,185244 m ² /m ² Terciario/Comercial B ₁ 1,19148 m ² /m ² Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B ₂ 1,00000 m ² /m ²
Edificabilidad total	Edificabilidad total a construir 4.367,28 m ² /m ² Terciario/Comercial B ₁ 4.247,28 m ² /m ² Franja servidumbre Terciario/Comercial/Hostelería B ₂ 120 m ² /m ²
Parcela mínima	500 m ²
Ocupación Parcela	90%
Ocupación Sótanos	100%
Retranqueos	<u>En Lindero Norte.</u> Dado que en la situación actual se encuentra ocupado. Podrá adosarse a la parcela colindante tanto sobre como bajo rasante cuando exista un convenio con el propietario colindante <u>En Lindero con parcela A</u> Art. 5.6.5. Retranqueos. <i>3. Podrán adosarse -sobre y bajo rasante- dos bloques de distintas parcelas cuando exista convenio con el propietario colindante. Este se establecerá como derecho real mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, que no podrá cancelarse sin autorización municipal previa.</i> <u>En lindero con parcela P</u>



	<p>Retranqueo de este frente se ejecuta en la tramitación de este PAMU creando la parcela R. La parcela de resultado de Edificación Abierta denominada B no tendrá que retranquearse en este frente.</p> <p><u>En lindero con Av. Marítima</u></p> <p><i>Art. 5.6.5. Retranqueos.</i></p> <p><i>2. Se permite la ocupación del espacio de los retranqueos laterales o posteriores en sótano para uso exclusivo de garaje o cuartos de instalaciones dentro de la ocupación máxima establecida bajo rasante. No se permite invadir <u>los jardines delanteros</u>, salvo con <u>accesos o rampas</u>.</i></p>
Frente mínimo de parcela	15m
Circulo inscribible:	15m
Usos compatibles	Usos compatibles: Hostelería o restauración, Oficinas, Garaje y Almacén
<p>Usos compatibles. Art 25 de Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas</p> <p>En franja de servidumbre de protección.</p>	<p>Usos propuestos para esta franja:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Uso Terciario: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Comercial. ▪ Hostelería o Restauración





4. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO

Los Programas de Actuación sobre el Medio Urbano tienen la obligación de formular una Memoria de Viabilidad Económica que analice la situación jurídico-económica resultante de la propuesta en los términos establecidos el artículo 121 del *Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias*. Con el siguiente tenor:

c) Memoria de viabilidad económica 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:

1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de 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.

4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.



En consecuencia, procede realizar la Memoria de Viabilidad Económica aplicada al Sector de la parcela del Tenerife Tour, con la finalidad de cumplimentar formalmente las exigencias de la normativa y expresar la Viabilidad Económica del espacio urbano, en este caso, ya urbanizado, que permita garantizar una rentabilidad razonable a los propietarios.

Se producen actuaciones de urbanización en el frente de la parcela correspondiendo con la zona de retranqueo, servidumbre de paso y parte de la zona dentro del Dominio Marítimo Terrestre.

Las cargas que afectan a este suelo urbano consolidado aparecen por cesión de parcelas y las obras de urbanización de su frente marítimo y son las que siguen:

- a) Las que tienen por objeto la urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento de Candelaria de la franja de los 4 metros de servidumbre de protección correspondiente al retranqueo frontal de la parcela con una superficie total de 571,35 m².
- b) Las que tienen por objeto la urbanización y cesión gratuita al Ayuntamiento de Candelaria de la franja de los 6 metros de servidumbre de tránsito con una superficie total de 905,26 m².
- c) Las que tienen por objeto la urbanización en las condiciones pactadas en el PAMU, para la ejecución de una plaza y solárium con una superficie total de 1.531,63 m², correspondiente a la parte de Dominio Marítimo Terrestre.

En coherencia con ello se entiende que este informe de viabilidad económica debe ser formulados e incluidos en los instrumentos de:

- Programa de actuación sobre el medio Urbano



5. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA RELATIVA

5.1. CONDICIONES DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Condición de viabilidad en Suelos Urbanos consiste en que el beneficio será positivo si el proceso de transformación de los terrenos genera unas plusvalías que incrementan el valor del suelo aportado.

El presente informe a efectos de analizar la viabilidad económica en el suelo urbano a desarrollar en Unidades de Ejecución, considerará el suelo inicialmente aportado como suelo rural, se valorará como tal (valor inicial), y en todo caso podrá ser corregido al alza según lo indicado en el art. 36.a del RDL.

Por tanto, la actuación sobre suelo urbano será viable económicamente si se cumple la siguiente condición:

Valor residual del suelo urbano > Valor inicial del suelo

Variables económicas de las Actuaciones Urbanísticas

Las variables económicas determinantes para la viabilidad económica de una actuación son:

- Ingresos previsibles por la venta resultantes de la actuación.
- Costes de producción

Su cuantificación, en cada caso concreto, nos permitirá calcular el beneficio, según la fórmula:

Ingresos venta – costes = Beneficio

Siendo viable la actuación si el Beneficio es positivo.

La estimación de los ingresos por la venta resultantes de la actuación urbanística se realiza por metodología residual, a partir de la información del mercado inmobiliario de los productos finales

En cuanto a los costes, identificaremos dos tipos de coste:

Cargas de gestión.

- Coste de las plusvalías y cesiones obligatoria y gratuitas por el aumento de aprovechamiento.

Ingresos Venta– Cargas – Valor inicial suelo rústico = Beneficio

Debiendo ser el Beneficio > 0.

Considerando que el beneficio o plusvalía urbanística es la diferencia entre el valor residual y el inicial de los terrenos:



Valor residual suelo – Valor inicial de suelo = Beneficio

Entonces:

Ingresos Venta – Cargas de Gestion = Valor residual del suelo

Debiendo cumplirse siempre que el valor residual del suelo sea superior al valor inicial sea superior al valor inicial de los mismos.

5.2. METODOLOGÍA APLICABLE

Para determinar la viabilidad económica del PAMU, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

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

Para determinar la Viabilidad Económica procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado en un estudio de mercado actualizado realizado para el uso residencial plurifamiliar y comercial.

Método estático

Para determinar la cuantía mínima de beneficio que deberá ser equiparable a la exigible en el mercado para las actividades inmobiliarias, existen referencias cuantitativas en la normativa catastral e hipotecaria, que permiten estimar el importe del beneficio en la actividad inmobiliaria.

De una parte, la normativa catastral (Norma 16 del R.D. 1020/1993) establece que la formación del precio de un producto inmobiliario resulta de incrementar un 40% el conjunto de costes y componentes para su producción:

$V_{venta\ prod.\ Inm.} = 1,40 \times (V_{suelo} + V_{construcción})$

El factor multiplicador 1,40 representa la totalidad de gastos generales, financieros y demás componentes derivados de la administración empresarial, incluido el beneficio de la promoción inmobiliaria. Este porcentaje representa una referencia válida para su aplicación a los análisis de viabilidad económica de actuaciones realizados a través de la metodología estática.

De acuerdo a ello, podría aducirse que una actuación es viable económicamente si el valor residual del suelo aportado es, al menos, un 40% superior al valor inicial de los mismos:



Valor residual suelo final $\geq 1,4$ Valor inicial del suelo

Método dinámico

Los análisis de viabilidad económica realizados con la metodología dinámica emplean como referencia la rentabilidad de la actividad inmobiliaria utilizada por la normativa de valoración de bienes para determinadas entidades financieras.

Se analizará la rentabilidad de una actuación urbanística según el siguiente método:

- Método del Valor Actual Neto (VAN) o método residual dinámico.

Este método permite conocer la rentabilidad absoluta neta, es decir, calcula cuál es el valor, actualizado en el momento inicial, de todos los flujos de caja, utilizando una tasa de descuento fijada previamente (i). Dicho valor sería el valor residual de los terrenos urbanizados.

Así como el análisis estático empleaba como referencia de rentabilidad la utilizada por la Normativa Catastral, que incrementa en un 40% el valor inicial del suelo, en el modelo dinámico la rentabilidad mínima exigible al suelo rústico será:

$i = \text{tasa libre de riesgo} + \text{prima de riesgo}$

Como referencia válida para establecer ambas, emplearemos como criterio las recogidas en la normativa de valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras (Orden ECO/825/2003, de 27 de marzo).

La rentabilidad mínima exigible será la empleada para el cálculo del VAN.

Consideraremos que una actuación urbanística es viable si el valor residual de los terrenos urbanizados, calculado aplicando la metodología dinámica y bajo las hipótesis establecidas, utilizando la rentabilidad mínima exigible a la inversión es superior al valor inicial del suelo aportado. El valor residual de los terrenos finales coincide con el VAN.



5.3. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO ESTÁTICO

5.3.1. Valor inicial del Suelo (valor del suelo rústico)

Para la obtención del valor de venta del m² de suelo rústico, ponderado de la zona, se ha realizado un estudio de mercado de la misma, tomando las muestras en la zona, teniendo en cuenta el área objeto de estudio.

En nuestro caso, y para realizar el informe, atendiendo a la localización de los suelos en cuestión y por prudencia valorativa, tomaremos los siguientes valores:

VALOR DE VENTA SUELO PONDERADO s/ESTUDIO DE MERCADO: 133,59 €/m²s

MUESTRA	SUPERFICIE (m ²)	CLASIFICACION	VALOR DE VENTA (€/m ²)	VALOR HOMOGENEO (%)	VALOR PONDERADO (€/m ²)
Solar 1	3.064	Urbanizable	261,09	0,85	221,93
Solar 2	1.950	Urbano	109,29	0,80	87,43
Solar 3	1.688	Urbanizable	186,61	0,45	83,97
Solar 4	300	Urbano	326,67	0,50	163,33
Solar 5	620	Urbanizable	185,48	0,60	111,30
Solar 6	2500	Rustico	25,50	1,20	30,60
VALOR PONDERADO					116,43

* Muestras.



10 fotos

Terreno en venta en avenida Maritima
Las Caletillas-Punta Larga, Candelaria [Ver mapa](#)

800.000 €
[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

3.064 m² | Urbanizable





13 fotos

Terreno en venta en calle Curva Juan Pestano

Iguste de Candelaria, Candelaria [Ver mapa](#)

213.123 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.950 m² | Urbano (solar)

Pregunta al anunciante

Hola, me interesa este terreno y me gustaría hacer una visita.
Un saludo

[Contactar](#)



17 fotos

5 planos

Terreno en venta en Iguste de Candelaria

Candelaria [Ver mapa](#)

315.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

1.688 m² | Urbanizable





9 fotos

Terreno en venta en Urb. Brillasol, Araya

Candelaria [Ver mapa](#)

98.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

300 m²



10 fotos Plano

Terreno en venta en calle Los Oiganos

Araya, Candelaria [Ver mapa](#)

115.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

620 m² | Urbanizable



Los valores de las muestras se han homogeneizado (y redondeado) por aplicación de unos coeficientes de ponderación para corregir las desviaciones existentes entre ellas.

Igualmente se han considerado diferentes pesos que priman la mayor similitud de alguna de las muestras.

Dicho valor lo corregiremos, de acuerdo con el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo (RD 1492/2011), estando el coeficiente de ponderación por localización y por clasificación entre los valores de 0 y 2.

De forma que este incremento del valor del suelo rústico, posiblemente más ajustado a la realidad, redundará en un mayor del valor inicial del suelo aportado, por lo que, en todo caso, opera en contra de la condición de la viabilidad económica de las actuaciones.

Así pues, el presente informe de viabilidad considerará el siguiente valor de suelo rústico:

- Suelo urbano: 116,43 €/m²s

5.3.2. 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 su Valor de Repercusión.

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

- (i) La edificabilidad y aprovechamiento urbanístico tenidos en cuenta para la determinación de los potenciales ingresos son los correspondientes al Aprovechamiento Objetivo.
- (ii) El Estudio de Mercado realizado para la obtención del Valor de Repercusión del Suelo, únicamente analiza muestras de Uso Residencial en Bloque. Se ha aplicado el coeficiente de homogeneización fijado por el planeamiento urbanístico para asignar el valor de repercusión del uso terciario.
- (iii) 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 (viviendas plurifamiliares, y comercial en este caso), 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”



5.3.2.1. La Edificabilidad y el Aprovechamiento Urbanístico.

De acuerdo al Programa de actuación sobre el medio Urbano, la edificabilidad y los usos del ámbito son los expresados en el siguiente cuadro

Parámetros Urbanísticos de la Actuación	
Superficie del sector	8.355,99 m ²
Superficie de uso residencial	1.936,84 m ²
Superficie de uso terciario y comercial	4.942,54 m ²
Superficie de retranqueo	571,35 m ²
Superficie de paseo	905,26 m ²
Aprovechamiento objetivo	9.519,35 m ² / m ²
Uso residencial	4.153,77 m ² / m ²
Uso terciario y comercial	5.365,58 m ² / m ²

Los coeficientes de homogeneización aplicados a la edificabilidad de cada uno de los dos usos, permite calcular el Aprovechamiento Objetivo Ponderado Subjetivo y Tipo.

Aprovechamientos Urbanísticos	
Coeficientes de ponderación	
Residencial	1,00
Uso Terciario	0,80
Aprovechamiento objetivo ponderado	8.446,23 m ² / m ²



5.3.2.2. El Valor de Repercusión del Aprovechamiento

Los valores de repercusión del suelo se aportan en el proyecto de reparcelación presentado como Documento 7 en la tramitación del PAMU y son los que siguen:

Teniendo en cuenta lo indicado anteriormente se llega al siguiente cuadro de resultados para la obtención del precio residual estático:

Valor Residual del suelo uso residencial			
Según el art. 22.2 del Real decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:			
Conceptos:	€/m2		Valor residual suelo uso residencial €/m2
Valor en venta del uso residencial, según estudio mercado (Vv)	2015,28		
Coefficiente (K)	1,4		
Valor de construcción (Vc)	992,72		
		Valor de repercusión del suelo $VRS=(Vv / K)-Vc$	446,76

Observaciones:

El coeficiente de K de ponderación aplicado al uso residencial del cuadro anterior, es del 1,40, por ser de aplicación general y por considerarse un uso residencial estándar de libre mercado, en base a lo definido en el art. 22.2, del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, descrito en la página anterior del presente informe.

Valor Residual del suelo uso comercial			
Según el art. 22.2 del Real decreto 1492/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo:			
Conceptos:	€/m2		Valor residual suelo uso comercial €/m2
Valor en venta del uso comercial, según estudio mercado (Vv)	1649,86		
Coefficiente (K)	1,2		
Valor de construcción (Vc)	1047,37		
		Valor de repercusión del suelo $VRS=(Vv / K)-Vc$	327,52

Observaciones:

El coeficiente de K de ponderación aplicado al uso comercial es del 1,20, por ser una edificación comercial vinculada a una explotación económica, en base a lo definido en el art. 22.2.a, del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, descrito en la página anterior del presente informe.

Las cantidades adoptadas en los cuadros anteriores son el resultado de aplicar los siguientes criterios:

- Valor en venta del uso residencial y comercial, según estudio mercado (Vv): Es el resultado de aplicar el valor de mercado de los dos usos indicados que se obtuvo en el cuadro de del estudio de mercado.
- El coeficiente K adoptado es el referenciado con carácter general de 1,40 para el uso residencial y de 1.20 para el comercial vinculado a una explotación económica.
- El valor de construcción Vc: es el resultante del cuadro identificado como Estimación del valor medio de construcción de edificación (Vc)

La media aritmética de valor de repercusión de suelo (VRS), de los dos usos, descritos en los cuadros anteriores es de 387,14 €/m2



5.3.3. Costes de producción

Los costes de producción de solares edificables se identifican con el importe total de las Cargas de Urbanización y de cesiones de la transformación urbanizadora.

Como se ha indicado en apartados anteriores, el PAMU Tenerife Tour tiene por finalidad la segregación de la parcela matriz de uso residencial en dos parcelas, una terciaria comercial y otra residencial, la cesión de 905,26 m² de la superficie destinada a paseo marítimo dentro de la servidumbre de tránsito y 571,35 m² de superficie destinada a uso de terraza y cualquier otro ligado al frente comercial correspondiente a la superficie de retranqueo delantero de la franja de comercial dentro de la servidumbre de protección. A su vez la ejecución de las obras de urbanización del frente marítimo que le corresponde a dichas parcelas y de parte de la superficie del espacio dentro del Dominio Marítimo Terrestre.

En relación con las primeras, en el documento del proyecto básico del paseo marítimo se expone un presupuesto de ejecución de las obras de urbanización de todo el frente de la parcela (retranqueo y paseo) asciende a la cantidad de **426.156,85 €** (IGIC incluido). Se compromete los promotores a la ejecución de obras para el acondicionamiento de 1.526,12 m², de parcela dentro del DMT., con un valor de ejecución de **341.983,31 €** (IGIC incluido).



Así, las cargas de urbanización que se asumen por el ámbito objeto de análisis, totalizan en la cantidad de **815.636,90 €**

PRESUPUESTOS DE EJECUCION		
Anteproyecto Paseo Marítimo 4 m de retranqueo	PEM	95540,60
	13% GG	12420,28
	6% BI	5732,44
		113693,31
	7% IGI	7958,53
	Pres. total	121651,85
Anteproyecto Paseo Marítimo 6 m servidumbre de tránsito	PEM	239146,31
	13% GG	31089,02
	6% BI	14348,78
		284584,11
	7% IGI	19.920,99
	Pres. total	304.505,00
Anteproyecto Paseo Marítimo Zona Piscina (Dominio público	PEM	239146,31
	13% GG	31089,02
	6% BI	14348,78
		319610,77
	7% IGI	22372,75
	Pres. total	341.983,31
	total urbanización	768.140,16
Honorarios facultativos		
	3% s/total	
Proyecto y dirección de obra Arquitectura	urban.	25.604,70
Dirección de ejecución		
Aparejador	30% s/ honor. Arq.	7.681,41
Coordinador de seguridad y salud	35% s/honor direc	2.688,50
Proyecto de ingeniería	45% s/honor arq	11.522,12
	Total honorarios	47.496,73

	Coste urbanización	Sup. Ambito	G
Costes urbanización €/m2	815.636,90	8355,99	97,61

PARTIDA	UNITARIO (€/m ²)	TOTAL	Repercusión en coste
Presupuesto de Obras de urbanización		768.140,16 €	90,94 €/ua
Honorarios técnicos		47.496,73 €	5,62 €/ua
G.G urbanizador	5%	38.407 €	4,55 €/ua
TOTAL DE CARGAS DE URBANIZACION		854.043,89 €	101,11 €/ua



Se incluye dentro de la operación de urbanización la cesión de las parcelas destina al paseo denominada P que se encuentra en los 6 metros de servidumbre de tránsito y de la parcela destinada a retranqueo delantero de comercial denominada R que se encuentra en los 4 metros de servidumbre de protección. Cuya carga es la siguiente:

PARTIDA	UNITARIO (€/m ²)	TOTAL	Repercusión
Valor de 6 metros de paseo parcela P	306,03	277.063,72 €	
Valor de 4 metros de retranqueo parcela R	306,03	174.847,97 €	
TOTAL DE CARGAS POR CESION		451.884,69 €	53,50 €/ua

En consecuencia, la inversión total necesaria para la producción de los solares edificables se obtendrá de las cargas de urbanización y cesiones previstas en este PAMU y asciende a la cantidad de **1.305.928,58 €**.

5.3.4. Análisis de la Viabilidad económica

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 que la Actuación produce una edificación de valor suficiente para financiar las cargas y retribuir a la propiedad de los terrenos.

El Cuadro siguiente muestra que el Valor de Repercusión en solar, que asciende a una media de 387,14 €/m², permite, de un lado, financiar los costes de transformación integrados por las cargas de urbanización propuestas por el PAMU ($U_t = 101,11 \text{ €/m}^2$) y por otro lado, las cargas de cesión propuestas por el PAMU ($C_t = 54,21 \text{ €/m}^2$) y de otro, retribuir a la propiedad del suelo a razón de 231,82 €/m².

Cargas y valor de repercusión		
		Repercusión por edificabilidad
Valor de repercusión de aprovechamiento en el solar. $V_t+C_t+U_t$		387,14 €/m ²
Coste de cesión unitario.	C_t	54,21 €/m ²
Coste de urbanización unitario.	U_t	101,11 €/m ²
Valor de repercusión de la edificabilidad sin urbanizar.	V_t	231,82 €/m ²



Es decir, el valor del suelo representa el 60% del valor del solar urbanizado, mientras que la urbanización y el coste en cesiones supone un 40%,



- Valor residual unitario suelo final: 231,82 €/m²s

- 1,4 Valor inicial suelo: 163,00 €/m²s

La distribución entre costes e ingresos de la producción de solares de esta actuación urbanizadora permite concluir que es **Viable Económicamente**.



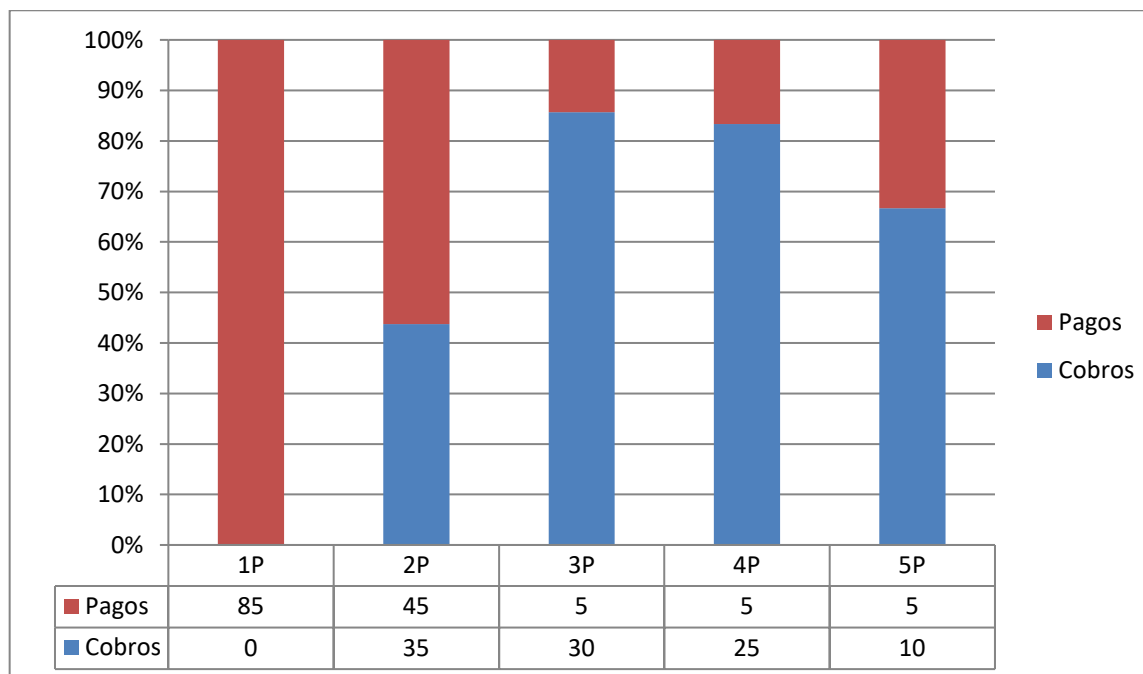
5.4. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA. MÉTODO DINÁMICO

La introducción de la variable temporal permite disponer de un análisis más acorde con la actividad económica objeto de evaluación.

De acuerdo a la situación actual del mercado inmobiliario y a las moderadas expectativas de recuperación, se han establecido unas hipótesis de ventas conservadoras, con una cadencia del 10%-20%, durante 5 años, considerando que las ventas se reactivan el primer año.

De otro lado, las cargas por aumento de edificabilidad, se sitúan en el periodo inicial, tal como se expone en el siguiente cuadro:

	1P	2P	3P	4P	5P	TOTAL FINAL
Ventas	0,00%	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	100,00%
Cobros	0,00%	35,00%	30,00%	25,00%	10,00%	100,00%
Coste de producción						
Costes de urbanización	80,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Costes de cesiones	100,00%					
Honorarios	80,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Gastos generales	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	



De acuerdo al calendario establecido y considerando las cuantías estimadas en

los anteriores apartados, tanto para los potenciales ingresos de la actuación, como las cargas de urbanización del PAMU promovido por Tenerife Tour S.A y Mercadona S.A y considerando una tasa de descuento del 12%, acorde con el uso residencial plurifamiliar de primera residencia, el cuadro de Cash Flow que se obtiene es:



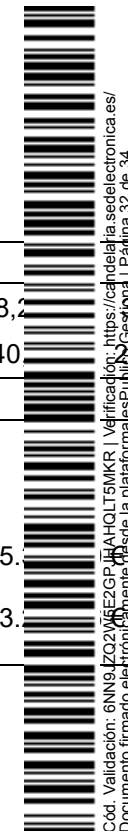
Datos		
Numero de periodos en año	1,00	Anual
Incremento anual precio venta	C	0,00%
Inflación general	G	0,00%
Coste de capital	K	12,00%

	TOTAL INICIAL	1P	2P	3P	4P	5P	TOTAL FINAL
Ventas	3.613.073,04 €	0 €	1.264.575,56	1.083.921,91	903.268,26	361.307,30	3.613.073
Cobros		0 €	1.264.575,56	1.083.921,91	903.268,26	361.307,30	3.613.073

Coste de producción							
Costes de cesión		451.884,69					451.884,69
Costes de urbanización		652.509,52	163.127,38	0	0	0	815.636,90
Honorarios		42.747	4.750	0	0	0	47.496,73
Gastos generales		30.725,60	7.681,40	0	0	0	38.407
Pagos		1.177.866,31	175.558,45	0	0	0	1.353.425,32
Flujos Netos de caja	-	1.177.866,87€	1.089.017,11 €	1.083.921,91 €	903.268,26 €	361.307,30 €	2.259.647,72 €
Flujos de caja acumulados	-	1.177.866,87€	-88.849,76 €	995.072,16 €	1.898.340,42 €	2.259.647,72 €	0

$(1+k)^n$		1,12	1,25	1,40		1,76
$(1+g)^n$		1,00	1,00	1,00		1,00
$(1+c)^n$		1,00	1,00	1,00		1,00
$FNC/((1+g)^n \times (1+k)^n)$	-	1.051.666,85 €	871.213,69 €	774.229,94 €	575.114,26 €	205.288,24 €
$FNC/((1+g)^n)$	-	1.177.866,87 €	1.089.017,11 €	1.083.921,91 €	903.268,26 €	361.307,30 €

VAN	1.374.395,12 €
-----	----------------



Cód. Validación: 6NN9Z02M5E2GPJAHOLT5MKR | Verificación: <https://candelaria.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublica Gestiona | Página 32 de 34

El resultado obtenido, en términos de Valor Actual Neto, para la mencionada tasa de descuento es VAN: 1.374.395,12 €.

Este resultado positivo representa el importe para retribuir a la propiedad del suelo, tras el abono de las Cargas y exigiendo una rentabilidad de la inversión a realizar del 12%, por lo que la Actuación se puede considerar también viable, desde la perspectiva económica, determinada por la metodología dinámica.

6. IMPACTOS ECONÓMICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA

El artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, establece que “en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán todos los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta”.

En el mismo sentido, el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias exige en el artículo 121 la evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

Las intervenciones propuestas no afectan a las calles del espacio público, en tanto son en realidad actuaciones de mejora, acondicionamiento, modificación y renovación edificatoria del uso residencial abandonado para convertirlo en un complejo residencial de excelencia con la que hacer frente a la creciente demanda de alojamiento en una ciudad más acorde a las necesidades actuales, a través de la delimitación de una actuación de dotación por la calificación de nuevos usos comerciales más lucrativos para la implantación de un supermercado por uno de los promotores –Mercadona-, que abastezca un área urbana totalmente colmatada y de la ejecución de la prolongación del paseo marítimo de Las Caletillas.

La limpieza del nuevo paseo y su mantenimiento, al ser en un tramo concentrado, no aumentaría el desplazamiento de la maquinaria destinada al efecto, con lógico ahorro de costes.

De la modificación no se derivan costes de la actividad urbanística, o derivados de esta imputables a cualquier administración pública



Con respecto a la estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal podemos concluir que:

- La incidencia, en cualquier caso, se intuye positiva, en tanto que la adaptación de las ordenanzas facilita la implantación de una actividad económica y potente en el ámbito que generará ingresos en las arcas municipales.
- Igualmente la edificación del Terciario en esta zona urbana reportará beneficios inmediatos inducidos en el contexto urbano, tanto a nivel de barrio, como a nivel de ciudad.

7. CONCLUSIÓN

Las principales conclusiones que se desprenden del presente documento, son las siguientes:

- Los costes fijos que deberá afrontar el municipio son los derivados del mantenimiento de los viales y los espacios libres, así como los gastos de los servicios municipales, coste que no se ven afectados por la actuación propuesta
- El proyecto no implica para el municipio la responsabilidad de ejecutar ninguna de las obras de infraestructura básica, con lo que los presupuestos municipales no se verán afectados negativamente por la necesidad de construcción de nuevas obras. Recordamos además que las obras de urbanización del ámbito se sufragan en este PAMU por los promotores de la actuación.
- El objeto de la modificación de planeamiento, como queda expuesto en la documentación el PAMU pretende regular adecuadamente las condiciones de edificación para la implantación del uso terciario en este ámbito. Por tanto, la implantación de esta actividad va a generar ingresos en las arcas municipales.

Por lo anteriormente expuesto, se pone de manifiesto la Viabilidad Económica del PAMU Tenerife Tour en el que se encuentra integrado las parcelas.

Para que conste a los efectos de este PAMU

firmando a diciembre de 2022

**MESA
MARRERO
LIDIA JANET -
43813171B**

Firmado digitalmente
por MESA MARRERO
LIDIA JANET -
43813171B
Fecha: 2023.01.03
13:41:55 Z

