

VALORACIÓN CONVENIO A SUSCRIBIR POR SUSTITUCIÓN DEL TRAZADO DE UN VIAL PREVISTO EN EL PLAN GENERAL

0.- OBJETO:

Se ha aportado al técnico que suscribe un borrador de convenio -de fecha: mayo de 2017- a firmar por el Ajuntament de Calvià, la Comunidad de Propietarios del Edificio Aparthotel Melia Magaluf y la entidad EVERTMEL S. L.

En dicho documento se señala en la exposición V que “tanto EVERTMEL S. L., dueña de la finca registral **4292**, como la Comunidad de Propietarios dueña de la finca registral **4431**, como el Ayuntamiento de Calvià, están interesados en la sustitución del paso previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Calvià, por una nueva propuesta que elimine éste, demasiado estrecho y con problemas para mantener la seguridad en la zona, por otro vial que cumpla de una manera mucho más eficaz con el fin al que está destinado”.

La valoración tiene por objeto establecer el valor de la diferencia de superficie entre el vial previsto en el PGOU vigente y el propuesto en el convenio.

1.- Legislación de aplicación:

a.- Legislación vigente sobre valoraciones:

- **Real Decreto Legislativo 7/2015**, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana.
BOE n.º 261, de 31 de octubre de 2015
Entrada en vigor: 31 de octubre de 2015
Modificado/derogado/interpretado por:
 - Sentencia STC n.º 5/2016, de 21 de enero. Se declara la inconstitucionalidad y nulidad de los artículos 21 y 22, disposición adicional tercera y disposiciones transitorias primera y segunda del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, preceptos de contenido equivalente a los artículos 29 y 30 y disposición transitoria segunda del presente texto refundido.
 - Sentencia STC n.º 218/2015, de 22 de octubre. Se declara la inconstitucionalidad y nulidad del apartado 2.a) del artículo 25 del R. D. Legislativo 2/2008. Precepto de contenido equivalente al apartado 2.a) del artículo 38 del presente texto refundido.
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
BOE n.º 270, de 9 de noviembre de 2011
Corrección de errores publicada en el BOE n.º 65, de 16 de marzo de 2012.
Entrada en vigor: 10 de noviembre de 2011
Modificado/derogado/interpretado por:
 - Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- **Real Decreto 1020/1993**, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.
BOE n.º 174, de 22 de julio de 1993
Corrección de erratas en BOE n.º 227, de 22 de septiembre
Entrada en vigor: 23 de julio de 1993
Modificado/derogado/interpretado por:
 - Real Decreto 1464/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración catastral de los bienes inmuebles de características especiales.
- **Orden ECO/805/2003**, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.
BOE n.º 85, de 9 de abril de 2003
Corrección de errores en BOE n.º 120, de 20 de mayo de 2003.
Entrada en vigor: 9 de octubre de 2003
Modificado/derogado/interpretado por:
 - Real Decreto 1060/2015, de 20 de noviembre, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades aseguradoras y reaseguradoras.
 - Orden ECC/371/2013, de 4 de marzo, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003.
 - Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003.
 - Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003.

- Real Decreto 1332/2005, de 11 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 5/2005, de 22 de abril, de supervisión de los conglomerados financieros y por la que se modifican otras leyes del sector financiero.

Para las valoraciones de mercado no hay legislación que sea de obligado cumplimiento. No es de aplicación la Ley del suelo (R. D. Leg. **2/2008**) al no tener por objeto la verificación de operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados; ni la fijación del justiprecio en un expediente de expropiación; ni la fijación del precio a pagar al propietario por la venta o sustitución forzosa, ni la determinación de la responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento. Tampoco es de aplicación el **R.D. 1020/1993** ya que no se trata de una valoración catastral. Tampoco la Orden **ECO/805/2003** ya que la valoración no se utiliza para alguna de las finalidades establecidas en su **artículo 2**.

Sin embargo, se aplicarán las reglas contenidas en la Orden **ECO/805/2003** ya que es la única normativa que indica, en su articulado, que si se siguen los métodos definidos en dicha Orden, se obtienen valores de mercado. **Art. 15.2** de dicha Orden: “Dichos métodos permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento”.

b.- Otra legislación:

- **Ley 2/2014**, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
BOIB n.º 43, de 29 de marzo de 2014
Modificada/derogada/interpretada por:
 - Decreto-ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.
 - Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears.
- Reglamento general de la **Ley 2/2014**, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.
BOIB n.º 66, de 30 de abril de 2015

2.- Características del bien a valorar

Ya hemos señalado anteriormente que el objeto de valoración es la superficie de terreno, exento de edificación, que resulta de la diferencia entre la superficie del vial previsto en el Plan General vigente, que asciende a 1329 m²s; y el del vial propuesto en el convenio, que se reduce hasta los 621 m²s.

La superficie a valorar, pues, asciende a:

$$\text{Superficie} = 1329 \text{ m}^2\text{s} - 621 \text{ m}^2\text{s} = 708 \text{ m}^2\text{s}$$

Se trata, pues, de una porción de terreno sin edificar de SETECIENTOS OCHO metros cuadrados (708 m²s) ubicados en primera línea de mar y destinados a uso turístico.

4.- Situación urbanística

Clasificación: Suelo urbano
Calificación: T: zona turística

Condiciones de parcelación:

Superficie mínima: 14 000 m² (en nuevas parcelaciones)
Fachada mínima: 100 m (en nuevas parcelaciones)

Condiciones de edificación:

Altura máxima en plantas: 4 plantas
Altura máxima en m: 16 m
Altura total (h): 18 m



Edificabilidad máxima:	0,50 m ² /m ²
Ocupación máxima:	25 %
Separación mínima a fachada y linderos:	H/2 > 5 m
Volumen máximo sobre rasante por edificio:	30.000 m ³
Diámetro del máximo círculo circunscrito a la planta del edificio:	60 m
Superficie mínima de aparcamiento privado:	7 m ² /plaza turística
Sup. mínima de equipamiento deportivo privado:	10 m ² /plaza
Superficie mínima de terrazas-solárium:	3 m ² /plaza
Superficie mínima espejo de agua en piscinas:	1 m ² /plaza > 50 m ²
Índice máximo de intensidad de uso turístico:	1 plaza/70 m ² solar

Usos permitidos: El uso característico es el turístico (4.3). En la edificación que se construya debe destinarse a dicho uso un mínimo del noventa y cinco por ciento (95 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela.

Los restantes usos permitidos deben considerarse como secundarios o complementarios, no pudiendo darse sin la previa existencia del uso característico. Estos son: almacenes, comercial, servicios, establecimientos públicos, socio cultural, docente, asistencial, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, instalaciones urbanas, telecomunicaciones, aparcamiento vehículos, espacios libres públicos, espacios libres privados.

5.- Criterios para valorar el bien

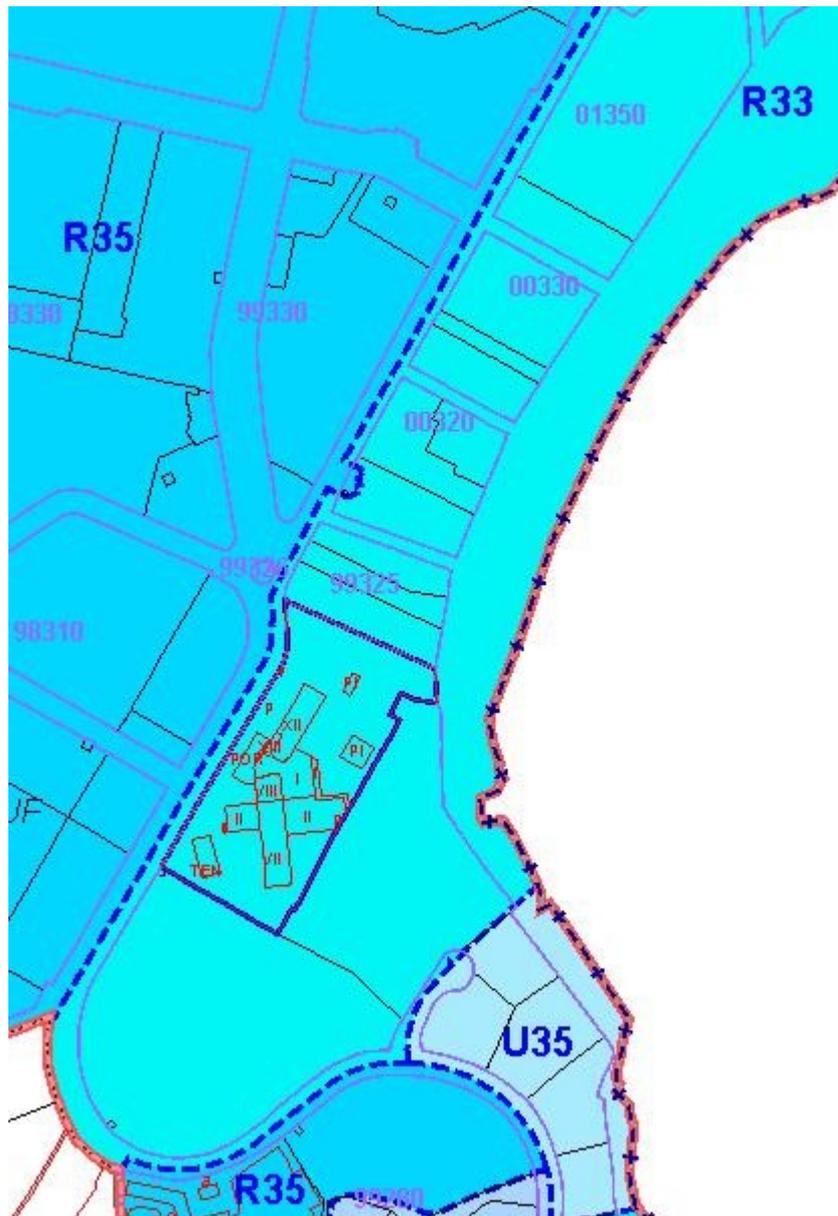
De acuerdo con la **Orden ECO/805/2003** nos encontramos con un terreno de nivel urbanístico I.

Según el **artículo 51** de la **Orden ECO/805/2003** “el valor de tasación de los terrenos de nivel urbanístico I será el valor por comparación, en su caso, ajustado. Cuando su cálculo no fuera posible, el valor de tasación será el valor residual. En ambos casos se descontarán, cuando proceda, los gastos de demolición”.

Previamente, pero, a la valoración por el método de comparación o el método residual se realizará una valoración en función de los valores catastrales de la ponencia vigente en Calvià.

6.- Valor de acuerdo con la ponencia catastral de valores

Los terrenos a valorar están ubicados en una zona de valor **R33**, de acuerdo con la ponencia de valores vigente en Calvià. Se adjunta copia del plano de la ponencia con las zonas de valor.





Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industri.	Turístico
PR34	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00
R22	1440.00	1440.00	1440.00	1200.00	1440.00
R23	1360.00	1360.00	1360.00	1200.00	1360.00
R24	1280.00	1280.00	1280.00	1200.00	1280.00
R25	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00
R26	1130.00	1130.00	1130.00	1130.00	1130.00
R27	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00
R28	990.00	990.00	990.00	990.00	925.00
R29	925.00	925.00	925.00	925.00	860.00
R30	860.00	860.00	860.00	860.00	800.00
R31	800.00	800.00	800.00	800.00	750.00
R32	750.00	750.00	750.00	750.00	700.00
R33	700.00	700.00	700.00	700.00	650.00

En dicha zona R33 el valor de repercusión del uso turístico asciende a 650,00 €/m²t. Sin embargo, los valores catastrales se actualizan mediante coeficientes aprobados por la Ley de Presupuestos del Estado. Los valores catastrales de Calvià deben actualizarse mediante los siguientes coeficientes: 1,01 (año 2010); 1,00 (año 2011); y 0,78 (año 2015). De esta forma el valor de repercusión actual es de:

$$VR = 650,00 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,01 \times 1,00 \times 0,78 = 512,07 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima de la calificación T (zona turística) asciende a 0,50 m²t/m²s se puede señalar que el valor unitario de suelo asciende a:

$$VUS = 512,07 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,50 \text{ m}^2\text{t/m}^2\text{s} = \mathbf{256,04 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

Teniendo en cuenta que la superficie a valorar asciende a 708,00 m²s el valor del suelo resulta de:

$$\text{VALOR} = 708 \text{ m}^2\text{s} \times 256,04 \text{ €/m}^2\text{s} = \mathbf{181\ 276,32 \text{ €}}$$

El valor, de acuerdo con la ponencia vigente en Calvià, asciende a **CIENTO OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (181 276,32 €)**.

7.- Valor por comparación

El artículo 21 de la Orden ECO/805/2003 establece los requisitos para la utilización del método de comparación. Se debe disponer de:

- 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 (6) transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado”.

Se deben encontrar datos, mínimo seis (6), sobre compraventas u ofertas de solares destinados a un uso turístico en primera línea de mar en Calvià. Sin embargo, no se ha encontrado ningún dato con las características señaladas anteriormente.

Se amplía la búsqueda a cualquier compraventa u oferta de solar destinado a hotel en cualquier municipio de las Islas Baleares. Se han encontrado los siguientes testigos:

Testigo n.º 1:

Contacto: www.milanuncios.com. Referencia: 231794088. Teléfono: 634 777 200 (David Díaz).
Características: Se pueden construir 8000 m²t (0,45 m²t/m²s) para hotel de 5 estrellas o centro comercial.
Precio: 8 000 000 €
Superficie: 1,78 ha = 17 800 m²s (449,44 €/m²s)
Zona: Sant Antoni de Portmany (Ibiza)

Testigo n.º 2:

Contacto: www.milanuncios.com. Referencia: 187556542. Teléfono: 654 857 925 (Marisol).
Características: Terreno urbano de uso terciario. A 90 m de cala. Edificación: 50 % del solar. (0,50 m²t/m²s).
Precio: 1 155 000 €
Superficie: 2800 m²s (412,50 €/m²s)
Zona: Cap Martinet 60 (Ibiza)

Valor medio:

La media aritmética de los dos valores obtenidos asciende a: 430,97 m²s.

Si se estableciera el valor en 430,97 m²s, el valor del terreno ascendería a:

$$\text{VALOR} = 708 \text{ m}^2\text{s} \times 430,97 \text{ €/m}^2\text{s} = \mathbf{305\ 126,76 \text{ €}}$$

Sin embargo, las ofertas halladas son menos de seis (6) e insuficientes para reflejar la situación actual del mercado de suelo terciario y, por lo tanto, es imposible emplear el método de comparación para hallar el valor del suelo.

8.- Valor residual

El **artículo 35** de la **Orden ECO/805/2003** establece los requisitos para la utilización del método residual. Se deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) “La existencia de información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable o, en el caso de terrenos con edificios terminados, para comprobar si cumplen con dicho régimen.
- b) La existencia de información suficiente sobre costes de construcción, gastos necesarios de promoción, financieros, en su caso, y de comercialización que permita estimar los costes y gastos normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características semejantes a la que se va a desarrollar.
- c) La existencia de información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de los elementos que se incluyen en la promoción o en el edificio en las fechas previstas para su comercialización.



d) La existencia de información suficiente sobre los rendimientos de promociones semejantes”.

El Plan General de Ordenación Urbana de Calvià establece, en el apartado 4º del **artículo 10.21** de sus normas urbanísticas volumen I, la obligatoriedad de que los nuevos establecimientos hoteleros tengan una categoría mínima de 4 estrellas.

Se ha buscado información de mercado que permita calcular los precios de venta más probables de hoteles de 4 o 5 estrellas en Calvià / Mallorca / Baleares.

Se han encontrado los siguientes en el portal “www.starsfour.com”:

Testigo n.º 1:

Referencia:

Características: 4 estrellas. Menos de 100 habitaciones. Preparado para eventos, celebraciones, actividades de diversión, amplios jardines. A sólo 10 minutos de la playa y a corta distancia del aeropuerto.

Precio: 28 500 000 €

Zona: Mallorca (El Arenal).

Testigo n.º 2:

Referencia:

Características: 4 estrellas. Más de 80 habitaciones en primera línea de mar.

Precio: 20 000 000 €

Zona: Zona este de Mallorca

Testigo n.º 3:

Referencia:

Características: 4 estrellas. Más de 125 habitaciones. Se encuentra a unos 400 m de la playa. Tiene grandes salones para eventos, restaurante.

Precio: 9 500 000 €

Zona:

Testigo n.º 4:

Referencia:

Características: 4 estrellas. Hotel boutique a pocos metros de la playa. Dispone de piscina, restaurante. Muy bien comunicado y en un emplazamiento estratégico.

Precio: 8 200 000 €

Zona:

Testigo n.º 5:

Referencia:

Características: 5 estrellas. Más de 150 habitaciones en 1ª línea de mar, en una de las mejores playas de la isla. Se vende sólo en gestión.

Precio: 55 000 000 €

Zona:

Se han encontrado los siguientes en el portal “<http://es.thinkspain.com>”:

Testigo n.º 6:

Referencia: 3449286

Características: Hotel renovado en primera línea de mar con 37 habitaciones (162 162,16 €/habitación o 81 081,08 €/plaza) en cinco plantas. La mayoría de las habitaciones tienen balcón o terraza con vistas a la playa y al mar. El hotel dispone de una sala común, un bar y un restaurante.

Precio: 6 000 000 €

Superficie: 1000 m²t (6000,00 €/m²t) en terreno de 200 m²s (30 000 €/m²s).

Zona: Playa de Palma (Mallorca).



Testigo n.º 7:

Referencia: 3343534

Características: 3 estrellas. Moderno hotel con 64 habitaciones dobles (103 125 €/habitación o 51 562,50 €/plaza) y una amplia zona de la piscina en una zona muy tranquila. A pocos minutos de la playa y el Club Náutico. Renovado en el invierno de 2015/2016.

Precio: 6 600 000 €

Superficie: 1135 m²t (5814,98 €/m²t) en terreno de 5000 m²s (1320 €/m²s).

Zona: El Arenal de Lluçmajor (Mallorca).

Testigo n.º 8:

Referencia: 3452043

Características: 3 estrellas. Hotel en funcionamiento recientemente renovado con piscina y 132 habitaciones dobles (64 393,94 €/m²t o 32 196,97 €/m²s). A sólo 100 m de la playa.

Precio: 8 500 000 €

Superficie: 2000 m²t (4250,00 €/m²t) en terreno de 500 m²s (17 000 €/m²s).

Zona: El Arenal (Mallorca).

Testigo n.º 9:

Referencia: 3413817

Características: 4 estrellas. Piscina y SPA. A pocos minutos de la playa. Reformado en 2011. De 128 habitaciones dobles (82 031,25 €/habitación doble / 41 015,63 €/plaza) con baño, a/a independiente. Hay un bar junto a la piscina.

Precio: 10 500 000 €

Superficie: 6000 m²t (1750,00 €/m²t) en terreno de 1500 m²s (7000 €/m²s).

Zona: El Arenal (Mallorca).

Se va a emplear el método de cálculo estático. El **artículo 40** de la **Orden ECO/805/2003** establece el procedimiento para calcular el valor de esta forma:

“1. Para el cálculo del valor residual por el procedimiento estático se seguirán los siguientes pasos:

a) Se estimarán los costes de construcción, los gastos necesarios a que se refiere el artículo 18.3 y 4 de la presente Orden, los de comercialización y, en su caso, los financieros normales para un promotor de tipo medio y para una promoción de características similares a la analizada. En el caso de inmuebles en rehabilitación y en aquellos terrenos que cuenten con proyecto de obra nueva también se tendrán en cuenta los costes de construcción presupuestados en el correspondiente proyecto.

b) Se estimará el valor en venta del inmueble a promover para la hipótesis de edificio terminado en la fecha de la tasación. Dicho valor será el obtenido por alguno de los métodos establecidos en los artículos precedentes.

c) Se Fijará el margen de beneficio del promotor.

d) Se Aplicará la fórmula de cálculo.

2. Se deberá justificar razonada y explícitamente las hipótesis y parámetros de cálculo adoptados”.

El **artículo 42** de la **Orden ECO/805/2003** define la fórmula de cálculo del valor residual por el procedimiento estático. Es la siguiente:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

Siendo,

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno

C_i = Cada uno de los pagos necesarios considerados

A.- Promoción más probable:



Parcela: 14 000 m²s

N.º de plazas turísticas: (1 plaza / 70 m² solar) = 14 000 m²s / 70 m²s = 200 plazas

Superficie construida sobre rasante: 14 000 m²s x 0,50 m²t/m²s = **7000 m²s**

Ocupación máxima: 3500 m²s

De acuerdo con los datos de superficie construida y ocupación máxima se establecen las siguientes superficies para las distintas plantas situadas sobre rasante:

Planta baja:	2500 m ² t
Planta piso 1º:	1500 m ² t
Planta piso 2º:	1500 m ² t
Planta piso 3º:	1500 m ² t

TOTAL: 7000 m²t

Superficie construida bajo rasante: El **artículo 4.09** de las normas urbanísticas establece que no computan como superficie edificada los locales o dependencias situados en planta sótano.

Planta sótano: **300 m²t** (destinados a aljibes y cuartos de instalaciones).

El espacio libre de parcela asciende a: 14 000 m²s – 2500 m²s = 11 500 m²s

De acuerdo con el planeamiento se debe destinar una superficie mínima a:

a) Aparcamiento privado: (7 m²/plaza) = 7 m²/plaza x 200 plazas = **1400 m²t**

b) Equipamiento deportivo privado: (10 m²/plaza) = 10 m²/plaza x 200 plazas = **2000 m²t**

c) Terrazas-solárium: (3 m²/plaza) = 3 m²/plaza x 200 plazas = **600 m²t**

d) Piscinas: (1 m²/plaza) = 1 m²/plaza x 200 plazas = **200 m²t**

Las anteriores superficies son las que se establecen para promoción más probable. Resta una superficie de: 11 500 m²s – 1400 m²s – 2000 m²s – 600 m²s – 200 m²s = **7300 m²s** para destinarlas a zonas verdes.

B.- Valor en venta, VM:

Se resumen los testigos encontrados:

N.º	Precio	Categ.	N.º hab.	N.º plazas	Sup. m ² t	€/m ² t	€/hab.	€/plaza
1	28.500.000	4 *	< 100 (*)	< 200	---		> 285.000	~ 142.500
2	20.000.000	4 *	> 80 (*)	~ 160	---		< 250.000	~ 125.500
3	9.500.000	4 *	> 125 (*)	~ 250	---		< 76.000	~ 38.000
4	8.200.000	4 *	---	---	---		---	---
5	55.000.000	5 *	> 150 (*)	~ 300	---		< 366.666	~ 183.333
6	6.000.000	NS	37	74	1.000	6.000	162.162	81.081
7	6.600.000	3 *	64	128	1.135	5.815	103.125	51.563
8	8.500.000	3 *	132	264	2.000	4.250	64.394	32.197
9	10.500.000	4 *	128	256	6.000	1.750	82.031	41.016

El testigo más parecido al nuestro es el del hotel de 5 estrellas de 55 000 000 € porque, aunque tenga una estrella más, se sitúa en primera línea de mar igual a nuestro objeto de valoración. En dicho caso resulta un precio por plaza turística de, aproximadamente: 183.333 €/plaza.

La media en los establecimientos de 4 estrellas asciende a: 173 257,75 €/habitación (~ 86 628,88 €/plaza).



Hay que tener en cuenta que no se ha tenido en cuenta las diferencias entre las características de los testigos y las del objeto a valorar (antigüedad, estado de conservación, ubicación, instalaciones deportivas, etc.). No se han homogeneizado los testigos.

Por lo tanto, habría que incrementar este valor para homogeneizarlo con nuestra valoración. Nuestro objeto inmobiliario es nuevo (estado de conservación excelente) y situado en primera línea de mar. Además de tener grandes jardines / piscinas / solárium / e instalaciones deportivas en relación al número de plazas turísticas.

Las ofertas comprobadas en los dos portales anteriormente citados no permiten hacer una buena homogeneización ya que faltan datos importantes de la mayoría de ellos.

Se aplican los siguientes coeficientes de homogeneización:

- Antigüedad / estado de conservación: 1,15
- Primera línea de mar: 1,50

Se considera un valor de:

$$\begin{aligned} \text{VALOR por plaza} &= 86\,628,88 \text{ €/plaza} \times 1,15 \times 1,50 = \mathbf{149\,434,82 \text{ €/plaza}} \\ \text{VALOR} &= 149\,434,82 \text{ €/plaza} \times 200 \text{ plazas} = \mathbf{29\,886\,964 \text{ €}} \end{aligned}$$

Ratios estructurales:

El INE (Instituto Nacional de Estadística) elabora mensualmente una encuesta de Coyuntura Hotelera sobre la demanda y oferta turística. Estas encuestas las recoge el IBESTAT (Institut Balear d'Estadística). Estos datos se pueden consultar en la pagina: <http://www.ibestat.cat>

Entre los estudios de la oferta turística destacan los indicadores que muestran la evolución mensual de los ingresos y precios hoteleros. Los indicadores que estudia el INE son:

ADR (Average Daily Rate) o Tarifa Media Diaria

Es la tarifa media disponible que resulta de todas las tarifas por habitación ocupada por un periodo determinado de un establecimiento. Es decir, es el precio medio de la habitación.

RevPar (Revenue Per Available Room) o Ingresos por Habitación Disponible.

El ingreso total por habitación que incluye sólo el precio del alojamiento, sin desayuno, ni media pensión, ni pensión completa, de una habitación doble con baño excluyendo los impuestos. Es una medida, por tanto, basada en el ingreso percibido por el empresario por la prestación únicamente del servicio de alojamiento.

$\text{RevPar} = \text{ADR} \times \text{Grado de ocupación}$

En un hotel de entre 3 y 5 estrellas con todos los servicios ofertados, los ingresos por habitación suponen aproximadamente entre un 50 y 65 % de los ingresos totales.

El RevPar solo refleja una parte de los ingresos totales de un hotel ignorando las demás fuentes de ingresos.

El INE diferencia entre dos categorías en los establecimientos hoteleros:

Oro: Hotel, Hotel-apartamento, Hotel-residencia, Motel, Parador Nacional y Residencia-apartamento.

Plata: Hostal, Pensión, Fonda, Casa de Huéspedes, Ciudad de vacaciones y otros.

En nuestro caso la categoría es: cuatro estrellas de oro.



De acuerdo con el INE, en agosto de 2014 la tarifa media diaria (ADR) de los establecimientos de cuatro estrellas de oro, en Baleares, era de 94,5 €. En agosto de 2016 subió hasta los 130,3 €. Se ha producido en dos años, pues, un incremento del 37,88 %. En un año, del 2015 al 2016, el incremento ha sido del 9,84 % (de 118,2 € a 130,3 €).

En la isla de Mallorca, el ADR de agosto de 2014 era de 93,9 €. En agosto de 2016 subió hasta los 117,6 €. Esto ha supuesto un incremento del 25,24 %. En un año, del 2015 al 2016, el incremento ha sido de un 6,81 % (de 110,1 € a 117,6 €).

En el municipio de Calvià el ADR de agosto de 2014 era de 98,2 €. En agosto de 2016 ascendió hasta los 121,0 €. Se ha producido un aumento del 23,22 %. En un año, del 2015 al 2016, el incremento ha sido de un 10,98 % (de 103,3 € a 121,0 €).

En cuanto a los ingresos por habitación disponible (RevPar) de los establecimientos de cuatro estrellas de oro en Baleares, en el mes de agosto de 2014 ascendía a 108,2 €. En agosto de 2016 subió hasta los 123,9 €. Se ha producido en dos años un incremento del 14,51 %. En un año, del 2015 al 2016, el aumento ha sido del 11,12 % (de 111,5 € a 123,9 €).

En la isla de Mallorca, el RevPar de agosto de 2014 era de 102,2 €. En agosto de 2016 ascendió hasta los 111,6 €. Se ha producido en dos años un incremento, pues, del 9,20 %. En un año, del 2015 al 2016, el incremento ha sido del 7,51 % (de 103,8 € a 111,6 €).

En el municipio de Calvià el RevPar de agosto de 2014 era de 88,4 €. En agosto de 2016 subió hasta los 112,5 €. Se ha producido un aumento del 27,26 %. En un año, del 2015 al 2016, el incremento ha sido de un 17,68 % (de 95,6 € a 112,5 €).

TASALIA SOCIEDAD DE TASACION S. A. es una empresa balear cuya actividad principal es la valoración y tasación de toda clase de bienes muebles e inmuebles; así como el análisis y asesoramiento inmobiliario. Esta especializada en establecimientos turísticos. A raíz de los datos recogidos por el INE e IBESTAT esta empresa realizó estudios sobre el valor de los establecimientos turísticos de MALLORCA e IBIZA en el año 2014. En el estudio sobre IBIZA, titulado: "informe de valoración de la planta alojativa del Destino Turístico Ibiza en 2014", se establece el valor por habitación, por plaza, por establecimiento y valor total de la planta hotelera de la isla de IBIZA. El estudio distingue entre categorías de los establecimientos. Hay un apartado, pues, para hoteles que, a su vez, se dividen en establecimientos de 1, 2, 3, 4 o 5 estrellas.

Este estudio se puede hallar en:

<http://www.fehif.net/index.php/descargas/noticias/valoracion-de-la-planta-alojativa-del-destino-turistico-ibiza-en-2014/download>

En este informe se realiza una comparación entre IBIZA y MALLORCA.

La isla de Mallorca se divide en tres zonas: Levante y sur; norte; y poniente. Los resultados de cada zona son:

- Para el norte de Mallorca los valores para los 13 hoteles de 4 estrellas son:
126 308 €/habitación
65 814 €/plaza turística
28 730 274 € por establecimiento

- Para el norte de Mallorca los valores para los 3 hoteles de 5 estrellas son:
200 934 €/habitación
103 567 €/plaza turística
19 021 736 € por establecimiento

- Para la zona de levante y sur los valores para los 31 hoteles de 4 estrella son:
107 552 €/habitación
57 152 €/plaza turística
20 851 120 € por establecimiento



- Para la zona de levante y sur los valores para los 6 hoteles de 5 estrella son:
199 359 €/habitación
102 089 €/plaza turística
23 225 283 € por establecimiento
- Para la zona de poniente los valores para los 38 hoteles de 4 estrella son:
129 937 €/habitación
68 443 €/plaza turística
21 552 486 € por establecimiento
- Para la zona de poniente los valores para los 4 hoteles de 5 estrella son:
200 605 €/habitación
101 394 €/plaza turística
25 627 343 € por establecimiento

Los resultados globales de la isla son:

- Para los 82 hoteles de 4 estrellas:
120 424 €/habitación
63 517 €/plaza turística
22 425 278 € por establecimiento
- Para los 13 hoteles de 5 estrellas:
200 085 €/habitación
102 127 €/plaza turística
22 994 329 € por establecimiento

El municipio de Calvià se incluye en la zona de poniente y, por lo tanto, presenta un valor medio de **63 517 €/plaza** para los hoteles de 4 estrellas. Considerando dicho valor por plaza resulta un valor del establecimiento de:

$$\text{VALOR} = 63\,517 \text{ €/plazas} \times 200 \text{ plazas} = \mathbf{12\,703\,400 \text{ €}}$$

Este valor debería ser actualizado al año 2017 ya que el estudio se realizó para el año 2014. El Instituto Nacional de Estadística (INE) establece que el RevPar de Mallorca se ha incrementado un 27,26 % entre 2014 y 2016 (mes de agosto). Se estima un crecimiento entre 2016 y 2017 del 12,8 % (media de los dos anteriores años). Se incrementa el valor en: 40,06 %. Por ello se establece un valor del establecimiento de:

$$\text{VALOR 2017} = 12\,703\,400 \text{ €} \times 1,4006 = \mathbf{17\,792\,382,04 \text{ €}} \text{ (88 961,91 €/plaza)}$$

Asimismo hay que tener en cuenta que la valoración realizada por la empresa TASALIA no discrimina establecimientos en función de su antigüedad, estado de conservación, ubicación, etc.

Por lo tanto, habría que incrementar este valor para homogeneizarlo con nuestra valoración. Nuestro objeto inmobiliario es nuevo (estado de conservación excelente) y situado en primera línea de mar. Además de tener grandes jardines / piscinas / solárium / e instalaciones deportivas en relación al número de plazas turísticas.

Se aplican los siguientes coeficientes de homogeneización:

- Antigüedad / estado de conservación: 1,15
- Primera línea de mar: 1,50

Se considera un valor de:

$$\text{VALOR} = 17\,792\,382,04 \text{ €} \times 1,15 \times 1,50 = \mathbf{30\,691\,859,02 \text{ €}} \text{ (153 459,30 €/plaza)}$$



Hemos obtenido dos valores muy similares: 149 434,82 €/plaza y 153 459,30 €/plaza.
Se considera la media de ambos valores.

Por lo tanto, el valor en venta (VM) del producto inmobiliario considerado asciende a:

$$\text{VALOR por plaza} = (149\,434,82 \text{ €/plaza} + 153\,459,30 \text{ €/plaza}) / 2 = 151\,447,06 \text{ €/plaza}$$

$$\text{VALOR} = 151\,447,06 \text{ €/plaza} \times 200 = \mathbf{30\,289\,412 \text{ €}}$$

C.- Costes de construcción, gastos necesarios, de comercialización y financieros (C):

1.- Costes de ejecución por contrata:

Coste de construcción tipo en Baleares en julio de 2017: 441,90 €/m²t
Índice de actualización, la, para 2017: 1,562 (de diciembre/96 a noviembre/2016)

Edificio hotelero sobre rasante:

Superficie: 7000 m²t

Coefficiente de tipología: 2,80 (hoteles de 4 estrellas y hoteles rurales)

$$\text{CEM} = 7000 \text{ m}^2\text{t} \times 441,90 \text{ €/m}^2\text{t} \times 2,80 = \mathbf{8\,661\,240 \text{ €}}$$

Edificio hotelero bajo rasante:

Superficie: 300 m²t

Coefficiente de tipología: 1,60 (Garajes subterráneos)

$$\text{CEM} = 300 \text{ m}^2\text{t} \times 441,90 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,60 = \mathbf{212\,112 \text{ €}}$$

Piscinas:

Superficie: 200 m²t

Coefficiente de tipología: 1,20 (piscinas de hasta 350 m²)

$$\text{CEM} = 200 \text{ m}^2\text{t} \times 441,90 \text{ €/m}^2\text{t} \times 1,20 = \mathbf{106\,056 \text{ €}}$$

Terrazas / Solárium:

Superficie: 600 m²t

Coefficiente de tipología: 0,15 (Pistas de césped, pavimentos especiales y terrazas con drenajes)

$$\text{CEM} = 600 \text{ m}^2\text{t} \times 441,90 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,15 = \mathbf{39\,771 \text{ €}}$$

Equipamiento deportivo privado:

Superficie: 2000 m²t

Coefficiente de tipología: 0,15 (Pistas de césped, pavimentos especiales y terrazas con drenajes)

$$\text{CEM} = 2000 \text{ m}^2\text{t} \times 441,90 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,15 = \mathbf{132\,570 \text{ €}}$$

Aparcamiento privado:

Superficie: 1400 m²t

Coefficiente de tipología: 0,15 (Pistas de césped, pavimentos especiales y terrazas con drenajes)

$$\text{CEM} = 1400 \text{ m}^2\text{t} \times 441,90 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,15 = \mathbf{92\,799 \text{ €}}$$

Ajardinamiento:

Superficie: 7300 m²t

Coefficiente de tipología: 0,10 (jardines con riego automático)



$$\text{CEM} = 7300 \text{ m}^2 \times 441,90 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = \mathbf{322\ 587 \text{ €}}$$

$$\text{SUMA CEM} = 8\ 661\ 240 \text{ €} + 212\ 112 \text{ €} + 106\ 056 \text{ €} + 39\ 771 \text{ €} + 132\ 570 \text{ €} + 92\ 799 \text{ €} + 322\ 587 \text{ €} = \mathbf{9\ 567\ 135 \text{ €}}$$

Seguridad y salud:

Se estima un coste del 2 % del coste de ejecución material calculado anteriormente
Coste = 2% s/9 567 135 € = **191 342,70 €**

Control de calidad:

Se estima un coste del 1 % del coste de ejecución material calculado anteriormente
Coste = 1% s/9 567 135 € = **95 671,35 €**

$$\text{TOTAL CEM} = 9\ 567\ 135 \text{ €} + 191\ 342,70 \text{ €} + 95\ 671,35 \text{ €} = \mathbf{9\ 854\ 149,05 \text{ €}}$$

Se añade el beneficio del constructor y los gastos generales. Se estiman en un 15 % del total anterior.

$$\text{BI + GG: } 15 \% \text{ s/9 854 149,05 €} = \mathbf{1\ 478\ 122,36 \text{ €}}$$

El coste de ejecución por contrata asciende, pues, a:

$$\text{CEC: } 9\ 854\ 149,05 \text{ €} + 1\ 478\ 122,36 \text{ €} = \mathbf{11\ 332\ 271,41 \text{ €}}$$

2.- Gastos necesarios:

a.- Impuestos no recuperables y aranceles necesarios para la formalización de la declaración de obra nueva del inmueble:

Impuesto sobre el valor añadido (IVA): Es un impuesto recuperable (IVA soportado e IVA repercutido). No se tiene en cuenta.

Impuesto de construcción, instalaciones y obras (ICIO): En el término de Calvià está sujeto a un tipo impositivo del 4 %.

$$\text{ICIO} = 4 \% \text{ s/SUMA CEM} = 4 \% \text{ s/9 854 149,05 €} = \mathbf{382\ 685,40 \text{ €}}$$

Impuesto sobre actos jurídicos documentados (AJD):

$$\text{AJD (Obra nueva)} = 1,2 \% \text{ s/SUMA CEM} = 1,2 \% \text{ s/9 854 149,05 €} = \mathbf{114\ 805,62 \text{ €}}$$

AJD (División horizontal): No es necesario al haber un único propietario

$$\text{En total esta partida asciende a: } 382\ 685,40 \text{ €} + 114\ 805,62 \text{ €} = \mathbf{497\ 491,02 \text{ €}}$$

b.- Los honorarios técnicos por proyectos y dirección de la obras u otros necesarios.

Redacción del proyecto básico y el de ejecución:

$$H = \text{PBA} \times \text{CS} \times \text{GC} \times \text{CFT}$$

Siendo,

PBA = Presupuesto base de licitación

CS: Coeficiente según la superficie de la obra

GC: Grado de complejidad de la obra

CFT: Coeficiente por las fases del trabajo

$$\text{PBA} = \text{SUMA CEM} = 9\ 491\ 360 \text{ €}$$

$$\text{CS} = 6,50 \% \text{ (de } 7000 \text{ a } 8000\text{m}^2\text{)}$$

$$\text{Gc} = 1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = 1,1025$$



CFT = 70 % (estudios previos + anteproyecto + proyecto básico + proyecto de ejecución)

$$H = 9\,854\,149,05 \text{ €} \times 6,50\% \times 1,1025 \times 70\% = \mathbf{479\,923,37 \text{ €}}$$

Redacción del proyecto de actividades:

De acuerdo con la **Ley 7/2013** se debe redactar un proyecto integrado (obra y actividad) o dos proyectos coordinados. Se considera que está incluido en el coste del proyecto de actividades.

Redacción del proyecto de telecomunicaciones:

Al no haber división horizontal no es necesario proyecto de telecomunicaciones.

Redacción del estudio de seguridad y salud:

$H = (PS \times E) / 100 \times la$
siendo,
PS = Presupuesto del ESS
E = Coeficiente
la = Índice de actualización

PS = 191 342,70 €
la 2017 = de dic/96 a nov/16 = 1,562
PS/la = 191 342,70 € / 1,562 = 122 498,53 €
E = 6,90 (hasta 156 300 €)

$$H = ((122\,498,53 \text{ €} \times 6,9) / 100) \times 1,562 = \mathbf{13\,202,65 \text{ €}}$$

Dirección de obra:

$$H = 9\,854\,149,05 \text{ €} \times 6,50\% \times 1,1025 \times 40\% = \mathbf{274\,241,92 \text{ €}}$$

Dirección de ejecución de la obra:

$$H = 9\,854\,149,05 \text{ €} \times 6,50\% \times 1,1025 \times 30\% = \mathbf{205\,681,44 \text{ €}}$$

Coordinador en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra:

$$H = (PS \times E) / 100 \times 1,88 \times la$$

$$H = (122\,498,53 \text{ €} \times 6,9\% \times 1,88 \times 1,562) = \mathbf{24\,820,98 \text{ €}}$$

En total esta partida asciende a: 479 923,37 € + 13 202,65 € + 274 241,92 € + 205 681,44 € + 24 820,98 € = **997 870,36 €**

c.- Los costes de licencias y tasas de la construcción.

Tasa por concesión de licencia: Sujeta a un tipo del 1,68 %

$$\text{Tasa licencia} = 1,68\% \text{ s/SUMA CEM} = 1,68\% \text{ s/9\,854\,149,05 €} = \mathbf{160\,727,87 \text{ €}}$$

Tasa por licencia de primera ocupación: Para presupuestos superiores a 1 502 530,26 € se aplica un tipo del 0,125 %

$$\text{Tasa 1ª ocupación} = 0,125\% \text{ s/SUMA CEM} = 0,125\% \text{ s/9\,854\,149,05 €} = \mathbf{11\,958,92 \text{ €}}$$

Tasa por apertura de la actividad: Para los hoteles de 4 estrellas se establece una cuota de 15,60 €/plaza.

$$\text{Tasa apertura} = 15,60 \text{ €/plazas} \times 200 \text{ plazas} = 3120,00 \text{ €}$$

Hay que añadir una cuota complementaria de 180,30 € por actividad permanente mayor.



Total = 3120,00 € + 180,30 € = **3300,30 €**

Tasa por expedición de documentos administrativos:

Tasa = 0,55 % s/Tasa licencia: 0,55 % s/160 727,87 € = 884,00 €

Tasa = 0,55 % s/Tasa 1ª ocupación: 0,55 % s/11 958,92 € = 65,77 €

Tasa = 0,55 % s/Tasa actividades: 0,55 % s/3300,30 € = 18,15 €

Total = **967,92 €**

Cartel de obra: **15,00 €**

En total esta partida asciende a: 160 727,87 € + 11 958,92 € + 3300,30 € + 967,92 € + 15,00 € = **176 970,01 €**

d.- Importe de las primas de los seguros obligatorios de la edificación y de los honorarios de la inspección técnica para calcular dichas primas.

Para los edificios turísticos, cuyo destino principal no es el de vivienda, no es necesario suscribir una garantía contra daños materiales (seguro decenal).

En total esta partida asciende a: **0,00 €**

e.- Los gastos de administración del promotor

Se estiman en un 4 % del CEC

$G_{adm} = 4 \% \text{ s/CEC} = 4 \% \text{ s/11 332 271,41 €} = \mathbf{453 290,86 €}$

f.- Los debidos a otros estudios necesarios.

Estudio geotécnico: 6000,00 €

Levantamiento topográfico, planimétrico: 2000,00 €

En total esta partida asciende a: 6000,00 € + 2000,00 € = **8000,00 €**

En total, los gastos necesarios ascienden a:

a.- 497 491,02 €

b.- 997 870,36 €

c.- 176 970,01 €

d.- 0,00 €

e.- 453 290,86 €

f.- 8000,00 €

TOTAL = **2 133 622,25 €**

3.- Gastos de comercialización:

Se estiman en un 5 % del valor en venta del establecimiento turístico.

$G_{fin} = 5 \% \text{ s/VM} = 5 \% \text{ s/30 289 412,00 €} = \mathbf{1 514 470,60 €}$

4.- Gastos financieros:

Se estiman en un 2 % del valor en venta del establecimiento turístico.

$G_{fin} = 2 \% \text{ s/VM} = 2 \% \text{ s/30 289 412,00 €} = \mathbf{605 788,24 €}$

En resumen:

1.- Coste de ejecución por contrata:

11 332 271,41 €

2.- Gastos necesarios:

2 133 622,25 €

3.- Gastos de comercialización:	1 514 470,60 €
4.- Gastos financieros:	605 788,24 €
TOTAL =	15 586 152,50 €

D.- Beneficio neto del promotor:

La **disposición adicional sexta** de la **Orden ECO/805/2003** establece los márgenes de beneficio del promotor mínimos. Para hoteles se establece en $b = 22 = 0,22$.

Se establece este margen. Por lo tanto: $(1 - b) = 1 - 0,22 = 0,78$

E.- Aplicación de la fórmula de cálculo:

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i$$

Siendo,

F = Valor del terreno o inmueble a rehabilitar

VM = Valor del inmueble en la hipótesis de edificio terminado

b = Margen o beneficio neto del promotor en tanto por uno

Ci = Cada uno de los pagos necesarios considerados

$$F = VM \times (1 - b) - \sum C_i = (30\,289\,412,00 \text{ €} \times 0,78) - 15\,586\,152,50 \text{ €} = 23\,625\,741,36 \text{ €} - 15\,586\,152,50 \text{ €} = \mathbf{8\,039\,588,86 \text{ €}}$$

El valor de repercusión calculado asciende a:

$$\text{Valor de repercusión} = 8\,039\,588,86 \text{ €} / 7000 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{1148,51 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

El valor unitario calculado asciende a:

$$\text{Valor unitario} = 8\,039\,588,86 \text{ €} / 14\,000 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{574,26 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

9.- Valor del objeto del informe

Superficie = 708,00 m²s

Valor unitario = 574,26 €/m²s

VALOR = 708,00 m²s x 574,26 €/m²s = **406 576,08 €**

Se valora el objeto del convenio (diferencia de superficie entre el vial según el PGOU actual y el vial modificado) en la cantidad de **CUATROCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS SETENTA y SEIS euros con OCHO céntimos**.

COMENTARIO: No se incluyen anexos para la justificación de la superficie a valorar y sus características debido a que ya se incluyen en el convenio a suscribir por las partes.

En Calvià, a 4 de julio de 2017
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Jesús Font Camacho