



DOCUMENTO B

ESTUDIOS ECONÓMICOS

Diciembre de 2024



ÍNDICE

B.- ESTUDIOS ECONÓMICOS

0.- NECESIDAD Y OBJETO

1.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO (EEF)

2.- INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)

3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE)

0.- NECESIDAD Y OBJETO

0.1.- NECESIDAD:

El **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 (en adelante **TRLSyRU**), establece las bases del régimen del suelo. En el **artículo 22** de dicha norma se establece la obligatoriedad de que los instrumentos de ordenación urbanística incluyan una serie de informes o memorias económicas, con el fin de garantizar la viabilidad técnica y económica de la actividad urbanística. La citada norma indica:

“[...] 4.- La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5.- 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:

a), b), c), d) y e) (Anuladas por la **STC n.º 143/2017**, de 14 de diciembre).

6.- Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos. [...]”.

El primer informe o memoria se limita a establecer una garantía de clara finalidad económica, que asegure que, en el desarrollo de sus competencias en materia de Urbanismo, las Administraciones Públicas tengan en cuenta el impacto económico que las actuaciones, que se prevean, puedan tener en los sectores productivos -que sin duda se ven afectados por la regulación de los usos del suelo-, así como en las haciendas locales, debido al gasto que implica la ejecución de las actuaciones urbanizadoras y la implantación y mantenimiento de infraestructuras y servicios.

La segunda memoria se trata de una garantía de finalidad económica que pretende preservar la racionalidad económica desde el punto de vista de las cargas y beneficios que supone la operación para los propietarios, como forma de garantizar que, en la práctica, sean llevadas a efecto.

En relación a la legislación de ordenación urbanística, de competencia autonómica, y una vez establecida la constitucionalidad de la legislación estatal (STC n.º **141/2014** y **143/2017**) -salvo por las **letras a) a e)** del **artículo 22.5** del **TRLSyRU**-, se ha realizado un desarrollo normativo autonómico para adaptar las normas a las particularidades territoriales, y a la actividad económica y empresarial, pública y privada de las Illes Balears. En nuestra comunidad autónoma es vigente la **Ley 12/2017**, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante **LUIB**). El **artículo 38** de la **citada Ley** establece cuál debe ser la documentación de los planes generales (PG). Señala:

“1.- Los planes generales se formalizarán mediante los siguientes documentos:

[...] d.- Los estudios económicos consistentes en el estudio económico-financiero, el informe de sostenibilidad económica y la memoria de viabilidad económica, formulados en los términos establecidos en el **artículo 47** de la presente ley. [...]”.

En relación a los planes de ordenación detallada (POD), el **artículo 41** de la **LUIB** establece cuál debe ser la documentación que deben incluir. Señala:

“Los planes de ordenación detallada incluirán la siguiente documentación:

[...] d.- La memoria de viabilidad económica para aquellos casos en que se establece un incremento de aprovechamiento sobre el que se atribuye por el planeamiento anterior y el informe de sostenibilidad económica para aquellas actuaciones en que se generen cesiones de suelo a la administración para infraestructuras o dotaciones públicas. [...]”.

El contenido de los estudios económicos del planeamiento, tal y como señala el **artículo 38** anteriormente citado, se regula en el **artículo 47** de la **LUIB**, que indica:

“1.- El estudio económico y financiero del plan general contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el estudio, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de aquellas que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo.

2.- El informe de sostenibilidad económica, en función de las determinaciones establecidas en el plan general y en los instrumentos de planeamiento de desarrollo actualizados en el momento de su ejecución, es aplicable a las actuaciones a que se refiere el **artículo 23.2** de la presente ley, excepto en las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante. El informe ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento para la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano que prevé el plan general, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y la población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socioeconómicos previsibles hasta que estén acabadas las edificaciones que la actuación comporte.

3.- La memoria de viabilidad económica se incluirá en el plan general y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y se referirá a las actuaciones que incrementen el índice de

edificabilidad bruta o cambien su uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, aplicable a aquellas de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal.

4.- En las evaluaciones económicas que se realizarán, un perito tasador experto y de competencia reconocida o una sociedad de tasación homologada oficialmente acreditará los valores de repercusión de suelo o de venta de los productos inmobiliarios derivados de los estudios de mercado procedentes”.

El **artículo 59** de la **LUIB** trata, específicamente, sobre la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico. El **apartado 4** del citado artículo establece que las propuestas de modificaciones deben contener las determinaciones adecuadas a su finalidad, contenido y alcance específicos, de entre las propias del instrumento de planeamiento modificado y, en cualquier caso:

“[...] e) Incorporarán la memoria de viabilidad económica y el informe de sostenibilidad, en el caso de su formulación preceptiva, en los términos establecidos en la presente ley y en la legislación estatal”.

Se tratará en los títulos siguientes, por separado, cada uno de los documentos económicos (estudio económico y financiero; informe o memoria de sostenibilidad económica; y memoria de viabilidad económica) para ver si su formulación es preceptiva en los términos establecidos en la **LUIB** y en el **TRLSyRU**. En el caso de que lo sea se procederá a su redacción en los términos establecidos en ambas leyes y en el Reglamento general de la **Ley 12/2017**, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante **RLUIB/Ma**) aprobado mediante acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca de **29/3/2023** y publicado en el BOIB n.º **51** de **22/4/2023**.

0.2.- OBJETO:

La presente modificación, tal y como se ha explicado en el documento A: “Memoria informativa y justificativa”, tiene por objeto el ámbito del Casino de Mallorca, ubicado en la urbanización de Sol de Mallorca, en una zona próxima a Cala Xada.

Consiste en una reordenación urbanística del Complejo social-deportivo-recreativo del Casino, con cambios de calificación urbanística (nuevas áreas de regulación específica), y cesión de terrenos para dotaciones públicas (ampliación aceras y dos espacios libres públicos).

Asimismo comporta la ejecución de obras de urbanización. Algunas de ellas costeadas y ejecutadas por la propiedad, la entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co Kg SUCURSAL EN ESPAÑA**. Otras costeadas y ejecutadas por el **AJUNTAMENT DE CALVIÀ**. En cualquier caso estas obras deberán ser mantenidas por el Ayuntamiento.

1.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO (EEF)

De acuerdo con el **artículo 47** de la **Ley 12/2017**, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante **LUIB**):

“1.- El estudio económico y financiero del plan general contendrá la estimación del coste económico de las actuaciones de transformación urbanística previstas en el estudio, la identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución y el análisis de las previsiones de financiación pública de aquellas que correspondan a la administración, así como el establecimiento de los plazos en que se prevea su desarrollo”.

Por su parte, el **artículo 40.1** del **Reglamento de la LUIB** para la isla de Mallorca (en adelante **RLUIB/Ma**) indica al respecto:

“1.- El estudio económico y financiero del plan general contiene la estimación del coste económico de las obras de urbanización, servicios y dotaciones, ya sea de nueva implantación, de ampliación o de modificación de las existentes, de todas las actuaciones urbanísticas, así como el coste para la obtención de los terrenos en los casos en que su adquisición sea a cargo de la administración.

Se deberá realizar la identificación de los sujetos privados o públicos responsables de su ejecución, en el segundo supuesto habrá que identificar las administraciones responsables, así como el establecimiento de los plazos en que se prevé su desarrollo”.

Hay una discrepancia entre la **LUIB** (Ley) y el **RLUIB/Ma** (Reglamento). Mientras que el primero establece que el objeto del **EEF** son las actuaciones de transformación urbanística (reguladas en el **artículo 23.2** de la **LUIB**), el segundo lo amplía a “todas las actuaciones urbanísticas”. Es decir, las actuaciones edificatorias (**artículo 23.1** de la **LUIB**), las actuaciones de transformación urbanística (**artículo 23.2** de la **LUIB**), así como las actuaciones aisladas (**artículo 23.3** de la **LUIB**). Por el principio de jerarquía normativa habría que estar a lo que establece la **LUIB**.

En el presente caso, se trata de una reordenación urbanística en la que va a haber tanto inversión privada como pública, producto de la necesidad de ejecutar obras de urbanización. Se considera necesaria su redacción.

A la vista de lo anteriormente indicado, las determinaciones jurídico-económicas del **EEF** serán las siguientes:

1ª.- Estimación del coste económico de las actuaciones urbanísticas previstas:

a.- Ejecución de las obras de urbanización, servicios y dotaciones tanto de nueva implantación como de ampliación o modificación.

b.- Obtención de los terrenos a cargo de la Administración Pública.

2ª.- Identificación de los sujetos públicos o privados responsables de su ejecución.

3ª.- Para las actuaciones públicas:

a.- Identificación de la administración responsable

b.- Análisis de las previsiones de financiación pública.

4ª.- La estimación de los plazos previstos para su ejecución.

1.1.- ESTIMACIÓN DEL COSTE ECONÓMICO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS:

(I) Ejecución de las obras de urbanización, servicios y dotaciones tanto de nueva implantación como de ampliación o modificación.

De acuerdo con la memoria informativa y justificativa y con el borrador del convenio urbanístico a suscribir entre la entidad **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & Co.KG, SUCURSAL EN ESPAÑA**, con NIF n.º W8266897A, y el **AJUNTAMENT DE CALVIÀ**; la entidad privada se compromete a costear y ejecutar las siguientes obras de urbanización:

a.- Ampliación, en un metro (1 m), de las aceras públicas existentes que se ubican frente a las parcelas propiedad de la sociedad. Esto es, frente a las parcelas catastrales: 9105001 DD5790S 0001YP, 9604021 DD5790S 0001KP y 9604022 DD5790S 0001RP. Están ubicadas en la Av. Mallorca, Av. Joan Miró, calle Albatros, Calle Cala Chada y Av. Portals Vells.

En atención a la existencia de los servicios urbanísticos básicos, estas obras consistirán exclusivamente en la ampliación de la acera en términos similares a los existentes, sin inclusión de nuevos servicios ni mejoras.

La superficie ampliada total asciende a 1012,05 m²s.

En parte de la calle Albatros, y de Cala Chada, no sólo habrá que ejecutar la ampliación de la acera sino la totalidad de ésta. En lugar de acera se realizaron unos parterres con árboles, arbustos y plantas ornamentales. Hay encintado de acera con bordillos prefabricados de hormigón pero no hay pavimento adecuado para el tránsito peatonal. Se adjuntan fotografías:

MP-3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Calle Albatros



Calle Cala Chada

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 · calvia@calvia.com

El motivo de estas obras es el cumplimiento de la obligación establecida en la **disposición adicional tercera.1.b)** del **Real Decreto Legislativo 1/2013**, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. Esta disposición establece que, aquellos espacios públicos urbanizados existentes el 4 de diciembre de 2010 -que sean susceptibles de ajustes razonables-, deben cumplir las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación que estaban reguladas en la **Orden VIV/561/2010**, de 1 de febrero. En la actualidad en la **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Dicho documento técnico establece la obligatoriedad de que las aceras, como itinerarios peatonales, sean accesibles y dispongan, entre otras condiciones, de una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m que garantice el giro, cruce y cambio de dirección de las personas independientemente de sus características o modo de desplazamiento. Asimismo establece la obligación, en el **artículo 11** de la citada **Orden**, de que esté pavimentada con pavimento duro, estable y no resbaladizo. O, en su lugar, pavimentos blandos con una compactación superior al 90% determinada de acuerdo con el método de ensayo proctor modificado.

Por ello, se establece la obligación por parte de CALA XADA de ampliar todas las aceras del ámbito en 1 m. Pasarán de tener una anchura de 1,50 m a 2,50 m y dispondrán, de esta forma, de una anchura libre de paso superior a 1,80 m. Además deberán ser pavimentadas conforme el **artículo 11** de la citada **Orden**.

b.- Urbanización del espacio libre público ELP-1, de 3442,98 m²s, situado en la parcela catastral 9105001 DD5790S 0001YP.

Deberán realizarse obras de pavimentación, arbolado y jardinería, alumbrado público, y ampliación necesaria de las redes de suministro de agua para riego, y energía eléctrica para alumbrado público.

Los itinerarios peatonales accesibles deberán cumplir la **Orden TMA/851/2021** de la misma forma que las aceras.

c.- Derribo de construcciones, obras e instalaciones para ejecutar las obras de urbanización indicadas en los apartados anteriores.

Las construcciones que se nombran a continuación deben ser demolidas para la realización de las anteriormente citadas obras de urbanización:

a.- Aljibe semienterrado ubicado al norte de la parcela catastral n.º 9105001 DD5790S 0001YP. Lindante con la calle Albatros.

b.- Centro de transformación n.º 14580 ubicado al oeste de la parcela catastral n.º 9604021 DD5790S 0001KP. Lindante con la avenida Mallorca.

c.- Una caseta situada junto al centro de transformación n.º 14580 que podría haberse destinado a cuarto de basuras.

Se adjuntan fotografías de estas construcciones:



Aljibe semienterrado



C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 · calvia@calvia.com

Centro de transformación y caseta

d.- Otros derribos de construcciones, obras, instalaciones y arbolado:

Aparte de estas construcciones se deberán derribar muros de cerramiento, armarios de instalaciones etc. Asimismo se deberá talar arbolado. Se adjuntan fotografías de los citados elementos:



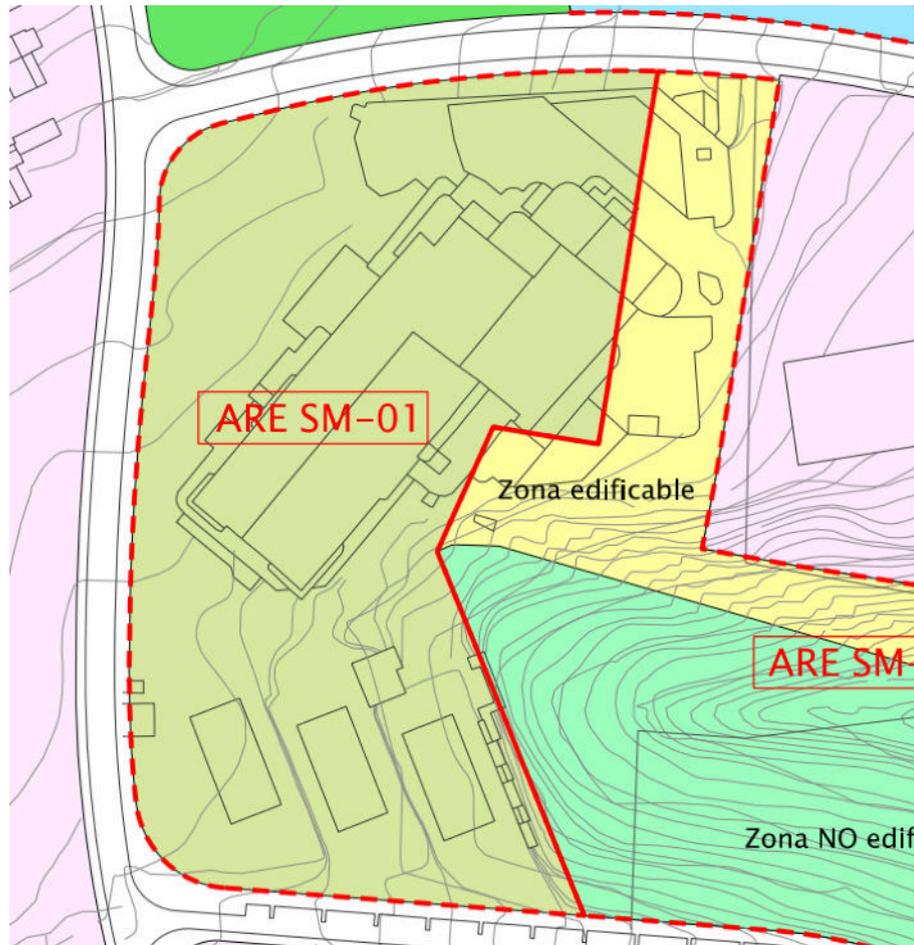


Asimismo, la nueva ordenación urbanística puede provocar la necesidad de derribar construcciones o destruir plantaciones, obras e instalaciones conforme tanto al **artículo 76.1.b)**, como al **90.2** de la **LUIB**. Los motivos pueden ser diversos: por cambios de uso, por modificación de linderos, etc., que pueden hacer que la edificación existente no sea compatible con la nueva ordenación propuesta.

En cuanto al equipamiento deportivo (tenis, padel, squash y gimnasio) que incluye, además, tres apartamentos y un bar; su existencia ya es incompatible con la ordenación actual. Por eso su demolición ya fue objeto de solicitud de licencia en el año 2021 (expediente de urbanismo n.º **152/2021**). La demolición es necesaria, con el planeamiento vigente, debido a que dichas instalaciones quedan fuera del ámbito del Casino y se incluyen en un terreno con un uso turístico. Se establece un nuevo lindero que lo separa del Casino al que siempre había pertenecido. En la nueva parcela turística su dimensión es excesivamente desproporcionada e impide el desarrollo de la nueva edificación hotelera. Además de que no se encuentra en un estado óptimo de conservación al llevar cerrado desde el año 2011.

Con la presente reordenación su demolición también es necesaria. Los motivos son los señalados anteriormente, ya que también queda ubicado en una parcela con un uso turístico. Pese a ello no se computa como gasto de urbanización. Su demolición no es producto de la reordenación urbanística planteada. Es necesaria llevarla a cabo tanto si se aprueba la presente modificación puntual como si no.

En cuanto al edificio principal del Casino de Mallorca sí que su demolición es producto de la presente reordenación. En primer lugar, el edificio queda partido por el nuevo lindero que separa las áreas de regulación específica ARE/SM-01 y ARE/SM-02. En cada una de estas áreas se establece la obligación de separarse una distancia mínima con el lindero: $H/2 \geq 5$ m en el ARE/SM-01, y 5 m en el ARE/SM-02. Por todo ello será necesario derribar todo lo que se incluya en ese espacio de terreno de 10 m mínimo de ancho. Como es imposible demoler quirúrgicamente un edificio se deberá demoler mucha más porción. Se adjunta un plano en el que se observa el nuevo lindero sobre el edificio existente según cartografía catastral:



En cuanto al resto del edificio que pudiera quedar, éste será incompatible con el nuevo uso propuesto. La tipología de edificación existente no casa con la de un establecimiento hotelero.

En cuanto al Ajuntament de Calvià le corresponderá el costeamiento y ejecución de las obras de urbanización correspondiente al espacio libre público ELP-2. Espacio situado en una porción junto al mar de las actuales parcelas catastrales 9604021 DD5790S 0001KP y 9604022 DD5790S 0001RP.

(I).a.- Inversión privada:

1ª.- Coste de ejecución material de la ampliación y pavimentación de las aceras públicas:

Módulo de construcción tipo en Baleares en **dic/2024** según el COAIB: 673,26 €/m²

Superficie de la ampliación de las aceras existentes en 1 m: 1012,05 m²s

Coefficiente C: 40 % s/0,25 = 0,10

Coste unitario = 673,26 €/m²t x 0,10 = 67,33 €/m²s (precio de solado para uso público en exteriores en zona de aceras y paseos, colocadas al tendido sobre capa de arena-cemento; todo

ello realizado sobre solera de hormigón en masa de 15 cm de espesor, vertido con cubilote con extendido y vibrado manual con regla vibrante de 3 m, con acabado maestreado).

$$\text{Superficie} = 1012,05 \text{ m}^2\text{s}$$

$$\text{Coste} = 1012,05 \text{ m}^2\text{s} \times 67,33 \text{ €/m}^2\text{s} = 68\,141,33 \text{ €}$$

$$\text{Residuos: } 0,003 \text{ T/m}^2\text{s} \times 1012,05 \text{ m}^2\text{s} = 2,90 \text{ T}$$

Superficie de la aceras existentes que deben pavimentarse: $165 \text{ ml} \times 1,50 \text{ ml} = 247,50 \text{ m}^2\text{s}$

$$\text{Coste} = 247,50 \text{ m}^2\text{s} \times 67,33 \text{ €/m}^2\text{s} = 16\,664,18 \text{ €}$$

$$\text{Residuos: } 0,003 \text{ T/m}^2\text{s} \times 247,50 \text{ m}^2\text{s} = 0,71 \text{ T}$$

El coste de ejecución material (CEM₁) total asciende a: **84 805,51 €**. Los residuos generados a: 3,61 T

2ª.- Coste de ejecución material de la urbanización del ELP-1:

La entidad deberá urbanizar el espacio libre público situado en la parcela 9105001 DD5790S. El denominado ELP-1 de 3442,98 m²s.

$$\text{Coeficiente C: } 0,15$$

$$\text{Coste unitario} = 673,26 \text{ €/m}^2\text{t} \times 0,15 = 100,99 \text{ €/m}^2\text{s}$$

$$\text{Superficie} = 3442,98 \text{ m}^2\text{s}$$

$$\text{Coste} = 3442,98 \text{ m}^2\text{s} \times 100,99 \text{ €/m}^2\text{s} = 347\,706,55 \text{ €}$$

$$\text{Residuos generados: } 0,003 \text{ T/m}^2\text{s} \times 3442,98 \text{ m}^2\text{s} = 9,87 \text{ T}$$

El coste de ejecución material (CEM₁) total asciende a: **347 706,55 €**. Los residuos generados a: 9,87 T.

3ª.- Coste de ejecución material derivado de la demolición de las construcciones, instalaciones y obras existentes para la ejecución de las obras de urbanización:

Se van a distinguir los siguientes derribos:

(A).- Aljibe semienterrado junto a la calle Albatros. Se estima una superficie construida de 233 m². Superficie según Catastro.



Construido mediante licencia concedida el 6/5/1986 en el seno del expediente n.º 151/1986 (n.º de archivo: **3339**).

El coste de ejecución material (CEM₁) de la demolición asciende a:

Aljibe: 80 ml perímetro. 233 m² de ocupación.

Excavación perimetral: 10 873,20 €

Demolición y carga sobre camión: 26 315,32 €

Relleno de tierras y compactación: 5584,50 €

El coste de ejecución material (CEM₁) asciende a: **42 773,02 €**. Los residuos generados a: 383,25 T.

(B).- Centro de transformación n.º 14580

Edificación de una planta sobre rasante. De una superficie aproximada de 45 m²c.

Coste de ejecución material calculado según el generador de precios de Cype (<https://generadordeprecios.info/>):

DCE010. Ud. de demolición completa, combinada, parte elemento a elemento con medios manuales y mecánicos y parte mediante pala giratoria sobre cadenas con cizalla y compresor neumático de edificio de 45 m² de superficie total, y carga mecánica sobre camión o contenedor, aislado, compuesto por 1 planta sobre rasante con una altura edificada de 3,50 m. El edificio presenta una estructura de hormigón y su estado de conservación es normal:

Sin descomposición: **3030,00 €**

Residuos generados: 49,91 T

(C).- Caseta junto al centro de transformación

Edificación de una planta sobre rasante. De una superficie aproximada de 12 m²c.

DCE010. Ud. de demolición completa, combinada, parte elemento a elemento con medios manuales y mecánicos y parte mediante pala giratoria sobre cadenas con cizalla y compresor neumático de edificio de 12 m² de superficie total, y carga mecánica sobre camión o contenedor, aislado, compuesto por 1 planta sobre rasante con una altura edificada de 3,50 m. El edificio presenta una estructura de hormigón y su estado de conservación es normal.

Sin descomposición: **808,00 €**

Residuos generados: 13,31 T

(D).- Otras instalaciones y obras

DUV020. M³. Demolición de muro de fábrica de bloque de hormigón hueco, en vallado de parcela, mediante retroexcavadora con martillo rompedor, y carga mecánica de escombros sobre camión o contenedor.

Volumen a demoler:

Av. Portals Vells: 15,5 m³

Av. Mallorca, sur: 5,15 + 8,65 = 13,80 m³

Av. Joan Miró, sur: 4,06 + 0,90 + 1,13 = 6,09 m³

Av. Joan Miró, norte: 2,92 + 2,50 + 0,87 + 3,21 + 0,26 = 9,76 m³

Av. Mallorca, norte: 0,96 + 6,35 + 0,61 = 7,92 m³

Calle Albatros: 1,42 + 8,88 = 10,3 m³

Calle Cala Chada: 0,08 + 0,36 = 0,44 m³

Total = 63,81 m³

Coste: 9,22 €/m³ x 63,81 m³ = **588,33 €**

Residuos generados: 0,463 T/m³ x 63,81 m³ = 29,54 T

Armarios de instalaciones:

Coste: **450,00 €**

Residuos generados: 0,50 T

En relación a la demolición de construcciones, instalaciones y obras, necesaria para la ejecución de la urbanización, el coste de ejecución material (CEM₁) total asciende a: **47 649,35 €**.
 Los residuos generados a: 476,51 T.

4ª.- Coste de ejecución material del talado del arbolado:

Es necesario, para la ampliación de las aceras, y para que estas tengan la anchura mínima de 1,80 m, demoler una serie de árboles que, en la actualidad, se ubican en el interior de parcelas privadas.

ADL015. Ud. Talado de árbol de hasta 5 m de altura, de 15 a 30 cm de diámetro de tronco y copa pòco frondosa, con motosierra, con extracción del tocón, y carga manual a camión.

Árboles a talar:

Av. Portals Vells: 12

Av. Mallorca, sur: 0

Av. Joan Miró, sur: 9

Av. Joan Miró, norte: 12

Av. Mallorca, norte: 1

Calle Albatros: 15

Calle Cala Chada: 7

Total = 56 uds.

Coste: 28,80 €/ud. x 56 uds. =

1612,80 €

5ª.- Coste de ejecución material derivado de la demolición de las construcciones, instalaciones y obras existentes que sean disconformes con la nueva ordenación urbanística:

De acuerdo con la memoria del proyecto arquitectónico redactado en mayo de 1986 que obtuvo licencia el 5/8/1986, y posteriormente en el 2/6/1987 (licencia n.º **165/1986 OMA**), el edificio debe tener la siguiente superficie:

i.- Casino y auditorium existente: 8274,11 m²

ii.- Sala de fiestas nueva y anexos: 7051,34 m² + 210 m² de porche.

En total: 15 325,45 m²c + 210 m² de porche = 15 535,45 m²c. Y un volumen de: 16 608,28 + 27 699,82 = 44 308,10 m³.

4.7.- CUADRO GENERAL

E D I F I C I O	SUPERFICIES	SUPERFICIE PORCHES	VOLUMEN COMPUTABLE
CASINO Y AUDITORIUM EXISTENTE	8.274,11		16.608,28
SALA DE FIESTAS NUEVA Y ANEXOS	7.051,34	210.-	27.699,82
HOTEL (311 habitaciones)	16.345,70		50.909,72
GARAJE (88 plazas)	3.003,72		---
T O T A L	34.674,87.-	210.-	95.217,82

En el Catastro, la edificación principal ocupa una superficie de $7200,18 + 8,04 = 7208,22 \text{ m}^2$ s. Prácticamente coincide con el cálculo de la ocupación del informe técnico municipal firmado el 20/6/1986 (expediente **165/1986 OMA**): $2651,21 + 4452,36 = 7103,57 \text{ m}^2$ s.

Considerando que el volumen asciende a $44\,308,10 \text{ m}^3$ y la ocupación a $7208,22 \text{ m}^2$ s esto significa que la altura media del edificio es de: $44\,308,10 \text{ m}^3 / 7208,22 \text{ m}^2\text{s} = 6,15 \text{ ml}$. De media, pues, hay 2 plantas de 3,07 m cada una.

Vistos los alzados y secciones del proyecto arquitectónico de mayo de 1986 el edificio es escalonado. En algunos puntos dispone de tres plantas, en algunos dos, y en otras sólo una.

Simplificamos el volumen a un edificio aislado de dos plantas de altura, con una superficie construida de $15\,535,45 \text{ m}^2\text{c}$, que ocupa una superficie en el terreno de $7208,22 \text{ m}^2$ s. En base a ello el coste de demolición se estima en:

DCE010. Ud. de demolición completa, combinada, parte elemento a elemento con medios manuales y mecánicos y parte mediante pala giratoria sobre cadenas con cizalla y compresor neumático de edificio de $15\,535,5 \text{ m}^2$ de superficie total, y carga mecánica sobre camión o contenedor, aislado, compuesto por 2 plantas sobre rasante con una altura edificada de 6,50 m. El edificio presenta una estructura de hormigón y su estado de conservación es normal:

Sin descomposición: 857 609,00 €

Residuos generados: 17 231,98 T

ADE002 M^3 . Excavación a cielo abierto, en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, y carga a camión: $7,11 \text{ €/m}^3$

$7208,22 \text{ m}^2\text{s} \times 1,00 \text{ m} = 7208,22 \text{ m}^3$

Coste: $7,11 \text{ €/m}^3 \times 7208,22 \text{ m}^3 = 51\,250,44 \text{ €}$

DDS030 M³. Demolición de cimentación de hormigón. Demolición de zapata de hormigón armado de hasta 1,50 m de profundidad máxima, con retroexcavadora con martillo rompedor y equipo de oxicorte, y carga mecánica sobre camión o contenedor: 89,99 €/m³.

Se estima que las zapatas ocupan el 35% de la planta del edificio y disponen de una altura media de 1,00 m.

$35 \% \text{ s}/7208,22 \text{ m}^2 \text{ s} \times 1,00 \text{ m} = 0,35 \times 7208,22 \times 1 = 2522,88 \text{ m}^3$

Coste: $89,99 \text{ €/m}^3 \times 2522,88 \text{ m}^3 = 227\,033,97 \text{ €}$

Residuos generados: $2,350059 \text{ T/m}^3 \times 2522,88 \text{ m}^3 = 5928,92 \text{ T}$

La suma del CEM asciende a: **1 135 893,41 €**. Los residuos ascienden a 23 160,90 T.

6ª.- Costes necesarios para llevar a cabo las obras:

El coste de ejecución material (CEM₁) de todos los gastos de urbanización ascienden a:

Ampliación de aceras:	84 805,51 €
ELP-1:	347 706,55 €
Demoliciones para obras de urbanización:	47 649,35 €
Talado de arbolado:	1612,80 €
Demolición edif. principal:	1 135 893,41 €
TOTAL:	1 617 667,62 €

Se estima un presupuesto del estudio de seguridad y salud del 2 % del CEM en la ampliación de aceras y urbanización del ELP-1. En el resto del 4 %. Esto implica un coste de:

$ESyS = [0,02 \times (84\,805,51 \text{ €} + 347\,706,55 \text{ €})] + [0,04 \times (47\,649,35 \text{ €} + 1612,80 \text{ €} + 1\,135\,893,41 \text{ €})] = [0,02 \times 432\,512,06 \text{ €}] + [0,04 \times 1\,185\,155,56 \text{ €}] = 8650,24 \text{ €} + 47\,406,22 \text{ €} = 56\,056,46 \text{ €}$

Se estima un gasto de control de calidad del 1% respecto a la ampliación de aceras y urbanización del ELP-1.

Control de calidad = $[0,01 \times (84\,805,51 \text{ €} + 347\,706,55 \text{ €})] = [0,01 \times 432\,512,06 \text{ €}] = 4325,13 \text{ €}$

El coste de ejecución material con las partidas del estudio de seguridad y salud, y de control de calidad, se considera que asciende a: CEM₂ = **1 678 049,21 €**.

El coste de ejecución por contrata (CEC) se calcula añadiendo al CEM₂ los gastos generales (13 %) y el beneficio industrial del constructor (6 %).

$$\text{CEC} = 1,19 \times 1\,678\,049,21 \text{ €} = \mathbf{1\,996\,878,56 \text{ €}}$$

Ahora se deben añadir los gastos necesarios para llevar a cabo la demolición:

A.- Impuestos no recuperables:

ICIO, impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras:

Conforme el **artículo 100** del **Real Decreto Legislativo 2/2004**, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante **TRLRHL**) la naturaleza y hecho imponible de este impuesto es:

“1. El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

2.- Está exenta del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, que estando sujeta al impuesto, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación”.

De acuerdo con el **artículo 102.1** del **TRLRHL**:

“1.- La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. [...]”.

Habrá que tener en cuenta cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia urbanística municipal, comunicación previa o declaración responsable.

En relación a las obras de urbanización, el **artículo 146.1.c)** de la **LUIB** establece:

“1.- Estará sujeta a licencia urbanística municipal previa, siempre que no estén sujetos al régimen previsto en el **artículo 148** de la presente **ley**, la realización de los siguientes actos:

[...] c) Las obras de urbanización que se tengan que realizar al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados. [...]”.

El **apartado 2** del citado **artículo 146** de la **LUIB** establece:

“2.- No estarán sujetas a la licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los planes y los proyectos aprobados debidamente, ni las parcelaciones o la división de fincas en suelo urbano o urbanizable incluidas en un proyecto de reparcelación”.

En el presente caso se establece la obligatoriedad de que el propietario de los terrenos ceda los terrenos y ejecute el tratamiento del espacio libre público EP-1, así como la pavimentación de la ampliación de las aceras.

Estas obras se tramitarán a través de la figura de un proyecto de dotación de servicios o de obras ordinarias como complemento de los proyectos de edificación de las parcelas resultantes de la reordenación. No se tramitará como un proyecto de urbanización. Tampoco se redactará un proyecto de reparcelación.

En este caso, por lo tanto, las obras están sujetas a ICIO.

De acuerdo con el **artículo 5.3** de la Ordenanza fiscal n.º 4 de orden: ORDENANZA reguladora del IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS; el tipo de gravamen será el cuatro por ciento (4,00 %).

ICIO (4,00 % s/CEM₁) = **64 706,70 €**

B.- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios:

Redacción proyecto de obra + dirección de obra (sin SyS):

Se estima en un 5 % del CEM₁ = 0,05 x 1 617 667,62 € = **80 883,38 €**

Redacción del Estudio de Seguridad y Salud (ESS):

$$H = \frac{(PSS/Ia) \times E}{100} \times Ia = \frac{30\,186,57 \text{ €} \times 11,5}{100} \times 1,857 = 6446,49 \text{ €}$$

El Presupuesto de Seguridad y Salud (PSS) se ha estimado en:
 56 056,46 €

$$PSS/Ia = 56\,056,46 \text{ €} / 1,857 = 30\,186,57 \text{ €}$$

El coeficiente E, en función del PSS/I_a (30 186,57 €), asciende a: 11,50.

Se reduce en un 25 % los honorarios por haber libertad de establecimiento de su importe: H = 75 % s/6446,49 € = **4834,87 €** (0,30 % s/CEM₁)

Coordinador de seguridad durante la ejecución de la obra (existiendo previamente un estudio de seguridad y salud):

$$H = \frac{(PSS/Ia) \times E}{100} \times 1,88 \times Ia = 6446,49 \text{ €} \times 1,88 = 12\,119,41 \text{ €}$$

Se reduce en un 25 % los honorarios: H = 75 % s/12 119,41 € = **9089,55 €**
 (0,56 % s/CEM₁)

C.- Costes de licencias y tasas de la construcción:

Tasa por licencia urbanística: $1,68 \% \text{ s/CEM}_2 = 0,0168 \times 1\,678\,049,21 \text{ €} = \mathbf{28\,191,23 \text{ €}}$

Tasa por documentos administrativos: $0,55 \% \text{ s/Tasa anterior} = 0,0055 \times 28\,191,23 \text{ €}$
 $= \mathbf{155,05 \text{ €}}$

Gestión de los residuos generados en la urbanización:

Peso generado: 23 650,90 T

Tarifa: 43,99 €/T

Coste = $23\,650,90 \text{ T} \times 43,99 \text{ €/T} = \mathbf{1\,040\,403,12 \text{ €}}$

D.- Gastos de administración:

Se estiman en un 4 % del CEC: $4\% \text{ s/1\,678\,049,21 €} = \mathbf{79\,875,14 \text{ €}}$

E.- Los debidos a otros estudios necesarios: No se consideran. Los estudios topográficos ya se han realizado.

La suma de los costes necesarios para ejecutar las obras asciende a: $\mathbf{1\,308\,139,04 \text{ €}}$ (80,87 % s/CEM₁)

El coste total de la urbanización y demolición asciende a: CEC + Costes necesarios =
 $1\,996\,878,56 \text{ €} + 1\,308\,139,04 \text{ €} = \mathbf{3\,305\,017,60 \text{ €}}$

7ª.- Indemnizaciones:

El **artículo 76** de la **LUIB**, en relación a los gastos de urbanización, establece:

“1.- En los costes de urbanización que tengan que sufragar las personas propietarias afectadas se comprenderán los siguientes conceptos:

[...] b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como las indemnizaciones por el traslado forzoso o, en su caso, el cese de actividades. [...]”.

En este caso, al no haber equidistribución de beneficios y cargas, el propietario único se indemnizaría a sí mismo por el derribo de las construcciones, instalaciones y obras. No se tiene en cuenta el coste de indemnizaciones.

8ª.- Gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos:

El **artículo 76** de la **LUIB**, en relación a los gastos de urbanización, establece:

“1.- En los costes de urbanización que tengan que sufragar las personas propietarias afectadas se comprenderán los siguientes conceptos:

[...] d) Los gastos de formalización y de inscripción en los registros públicos correspondientes de los acuerdos y de las operaciones jurídicas derivados de los instrumentos de gestión urbanística, así como los gastos de gestión y el beneficio del promotor de la actuación, debidamente justificados, de acuerdo con los principios de proporcionalidad y de no enriquecimiento injusto. [...]”.

El propietario único de los terrenos sujetos a la reordenación deberá reparcelar sus fincas iniciales para ajustarse a las nuevas determinaciones urbanísticas. Debido a ello, deberá solicitar y obtener una licencia urbanística municipal de parcelación urbanística; o solicitar un certificado de innecesidad de licencia de parcelación. En cualquier caso, una vez obtenida la licencia o el certificado, deberá formalizar e inscribir en el Registro de la Propiedad las nuevas fincas registrales, que serán:

- a.- Finca de 1012,05 m²s destinado a vial.
- b.- Finca de 3442,98 m²s destinado a espacio libre público.
- c.- Finca de 2339,15 m²s destinado a espacio libre público.
- d.- Finca de 14 263,12 m²s con aprovechamiento lucrativo: ARE/SM-01.
- e.- Finca de 15 885,27 m²s con aprovechamiento lucrativo: ARE/SM-02.
- f.- Finca de 10 108,24 m²s con aprovechamiento lucrativo: ARE/SM-03.

De acuerdo con la Ordenanza fiscal reguladora de la Tasa para la tramitación y redacción de instrumentos de ordenación, gestión urbanística y evaluaciones ambientales estratégicas:

Coste de la licencia de parcelación urbanística = $0,40 \text{ €} \times S \times Am = 0,40 \text{ €} \times 47\,050,81 \text{ m}^2 \times 0,49 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ s} = \mathbf{9221,96 \text{ €}}$

En relación al impuesto de actos jurídicos documentados:

Valor catastral de las parcelas iniciales (indicado en el informe de sostenibilidad económica) = $2\,138\,817,91 \text{ €} + 3\,636\,616,75 \text{ €} + 1\,496\,024,32 \text{ €} = 7\,271\,458,98 \text{ €}$

Coste impuesto = $2\% \text{ s/VCS} = 0,02 \times 7\,271\,458,98 \text{ €} = \mathbf{145\,429,18 \text{ €}}$

9ª- Resumen de la inversión privada:

Se hace un resumen de la estimación del coste de la inversión privada necesaria para llevar a cabo la reordenación urbanística de la presente modificación puntual:

INVERSIÓN PRIVADA		
1º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) EN LA RED VIARIA	84 805,51 €
	AMPLIACIÓN DE LAS ACERAS	68 141,33 €
	CONSTRUCCIÓN ACERA EN CALLE ALBATROS	16 664,18 €

2º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) EN EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO ELP-1	347 706,55 €
	EJECUCIÓN DE PLAZA PÚBLICA	347 706,55 €
3º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) DERIVADO DEL DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	47 649,35 €
	ALJIBE	42 773,02 €
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT) N.º 14580	3030,00 €
	CASETA JUNTO AL CT	808,00 €
	MUROS DE CERRAMIENTO	588,33 €
	ARMARIOS DE INSTALACIONES	450,00 €
4º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) DE TALADO DEL ARBOLADO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	1612,80 €
	TALADO	1612,80 €
5º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) DERIVADO DEL DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN	1 135 893,41 €
	EDIFICACIÓN PRINCIPAL DEL CASINO	1 135 893,41 €
6º	COSTES NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LAS OBRAS	1 308 139,04 €
	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD (ESS)	56 056,46 €
	CONTROL DE CALIDAD	4325,13 €
	GASTOS GENERALES (GG) Y BENEFICIO INDUSTRIAL (BI)	318 829,35 €
	IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)	64 706,70 €
	REDACCIÓN DEL PROYECTO DE DOTACIÓN DE SERVICIOS O DE OBRAS ORDINARIA Y DIRECCIÓN DE OBRA	80 883,38 €
	REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD (ESS)	4834,87 €
	COORDINADOR EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA OBRA	9089,55 €
	TASA POR LICENCIA URBANÍSTICA	28 191,23 €
	TASA POR DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS	155,05 €
	GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN	1 040 403,12 €
	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (G _{adm})	79 875,14 €

7º	INDEMNIZACIONES	0,00 €
8º	GASTOS DE FORMALIZACIÓN Y DE INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS	154 651,14 €
	LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN	9221,96 €
	IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (AJD)	145 429,18 €
TOTAL INVERSIÓN PRIVADA		3 459 668,74 €

(I).b.- Inversión pública:

1ª.- Coste de ejecución material de la urbanización del ELP-2:

Se deberá urbanizar el espacio libre público situado a caballo entre las parcelas catastrales 9604021 DD5790S 0001KP y 9604022 DD5790S 0001RP. El denominado ELP-2 de 2339,15 m²s.

El espacio se desea dejar en su estado natural con muy pocos cambios. Únicamente se mejorará el acceso desde la avenida Portals Vells para conectar dicho vial, a través del ELP, con el mar.

Coefficiente C: 0,04

Coste unitario = 673,26 €/m²t x 0,04 = 26,93 €/m²s

Superficie = 2339,15 m²s

Coste = 2339,15 m²s x 26,93 €/m²s = 62 993,31 €

Residuos generados: 0,003 T/m²s x 2339,15 m²s = 7,02 T

El coste de ejecución material (CEM₁) total asciende a: **62 993,31 €**. Los residuos generados a: 7,02 T.

2ª.- Costes necesarios para llevar a cabo las obras:

Estudio de seguridad y salud: 2 % s/CEM₁ = **1259,87 €**

Control de calidad: 1 % s/CEM₁ = **629,93 €**

CEM₂ = 62 993,31 € + 1259,87 € + 629,93 € = **64 883,11 €**

Gastos Generales (13 %) y Beneficio Industrial (6 %): 19 % s/CEM₂ = **12 327,79 €**

Coste de ejecución por contrata (CEC) = 64 883,11 € + 12 327,79 € = **77 210,90 €**

A.- Impuestos no recuperables: El Ayuntamiento no se paga ICIO a sí mismo.

B.- Honorarios técnicos por proyectos y dirección de las obras u otros necesarios:

Redacción proyecto de obra + dirección de obra (sin SyS):

Se estima en un 5 % del $CEM_1 = 0,05 \times 62\,993,31 \text{ €} = \mathbf{3149,67 \text{ €}}$

Redacción del Estudio de Seguridad y Salud (ESS):

Los honorarios mínimos son: $480 \times I_a = 742,80 \text{ €}$

Se reduce en un 25 % los honorarios por haber libertad de establecimiento de su importe: $H = 75 \% \text{ s/}742,80 \text{ €} = \mathbf{557,10 \text{ €}}$ (0,88 % s/ CEM_1)

Coordinador de seguridad durante la ejecución de la obra (existiendo previamente un estudio de seguridad y salud):

Los honorarios mínimos son: $480 \times 1,88 \times I_a = 1396,46 \text{ €}$

Se reduce en un 25 % los honorarios: $H = 75 \% \text{ s/}1396,46 \text{ €} = \mathbf{1047,35 \text{ €}}$
 (1,66 % s/ CEM_1)

C.- Costes de licencias y tasas de la construcción:

Gestión de los residuos generados en la urbanización:

Peso generado: 7,02 T

Tarifa: 43,99 €/T

Coste = $7,02 \text{ T} \times 43,99 \text{ €/T} = \mathbf{308,81 \text{ €}}$

D.- Gastos de administración:

Se estiman en un 4% del CEC: $4\% \text{ s/}77\,210,90 \text{ €} = \mathbf{3088,44 \text{ €}}$

E.- Los debidos a otros estudios necesarios:

Estudio topográfico = **400,00 €**

La suma de los costes necesarios para ejecutar las obras asciende a: **22 768,96 €** (36,15 % s/ CEM_1)

El coste total de la urbanización y demolición asciende a: CEC + Costes necesarios = $77\,210,90 \text{ €} + 8551,37 \text{ €} = \mathbf{85\,762,27 \text{ €}}$

3ª- Resumen de la inversión pública:

Se hace un resumen de la estimación del coste de la inversión pública necesaria para llevar a cabo la reordenación urbanística de la presente modificación puntual:

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
 971 139 100 · calvia@calvia.com

INVERSIÓN PÚBLICA		
1º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) EN EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO ELP-2	62 993,31 €
	MEJORAMIENTO ACCESO	62 993,31 €
2º	COSTES NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LAS OBRAS	22 768,96 €
	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD (ESS)	1259,87 €
	CONTROL DE CALIDAD	629,93 €
	GASTOS GENERALES (GG) Y BENEFICIO INDUSTRIAL (BI)	12 327,79 €
	REDACCIÓN DEL PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA	3149,67 €
	REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD (ESS)	557,10 €
	COORDINADOR EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA OBRA	1047,35 €
	GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN	308,81 €
	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (G _{adm})	3088,44 €
	OTROS ESTUDIOS NECESARIOS	400,00
TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA		85 762,27 €

(II).- Obtención de los terrenos a cargo de la Administración Pública

El Ayuntamiento obtendrá los dos espacios libres públicos (ELP-1 y ELP-2) y los terrenos destinados a la ampliación de las aceras públicas mediante cesión voluntaria por parte del propietario único. La cesión es un compromiso adquirido por el propietario de los terrenos en el convenio urbanístico con el Ayuntamiento.

La obtención de los terrenos se efectuará, por lo tanto, de acuerdo con el **artículo 74** de la **LUIB** por cesión en virtud de convenio urbanístico.

(III) Coste total de la inversión municipal

De acuerdo con lo visto en el apartado (I) la inversión pública municipal asciende a OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (85 762,27 €).

INVERSIÓN PÚBLICA (AJUNTAMENT DE CALVIÀ)		
1º	COSTE DEL SUELO	0,00 €

2º	COSTE DE EJECUCIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO	85 762,27 €
TOTAL COSTES PREVISTOS		85 762,27 €

1.2.- IDENTIFICACIÓN DE LOS SUJETOS PÚBLICOS O PRIVADOS RESPONSABLES DE SU EJECUCIÓN:

La ejecución de la mayor parte de las obras de urbanización (ampliación viales y ELP-1) corresponde al propietario único del ámbito de la actuación urbanística: CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUC EN ESPAÑA, con NIF n.º W8266897A.

Tal y como se ha comentado en el apartado 1.1, la ejecución de la urbanización del espacio libre público ELP-2, corresponderá al AJUNTAMENT DE CALVIÀ.

1.3.- ACTUACIONES PÚBLICAS:

(I) Identificación de la administración responsable

La única administración pública que realizará actuaciones públicas será el Ajuntament de Calvià.

(II).- Análisis de las previsiones de financiación pública

No hay previsión de financiar la inversión pública.

1.4.- ESTIMACIÓN DE LOS PLAZOS PREVISTOS PARA LA EJECUCIÓN:

Se estima que todas las obras de urbanización se realizarán en un plazo máximo de cuatro (4) años desde la fecha de aprobación definitiva de la modificación puntual.

1.5.- MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO DEL PGOU VIGENTE:

El Estudio Económico y Financiero del Plan General de Ordenación vigente (Adaptación del **PGOU-2000** al Plan Territorial Insular de Mallorca) ha sido actualizado incorporando las siguientes modificaciones puntuales:

MP n.º 03/2011 (BOIB n.º 2 de 3/1/2013)

MP n.º 05/2012 (BOIB n.º 104 de 2/8/2014)

MP n.º 01/2018 (BOIB n.º 150 de 5/11/2019)

Con la MP n.º 06/2011, de creación de la UA/MG-08, no se actualizó el EEF del PGOU

Se está tramitando la MP n.º 02/2024 que no ha sido aprobada definitivamente. No se tiene en cuenta por tal motivo, además de por el hecho de que dicha modificación no implica ninguna modificación en el EEF..

El **apartado 4.9** del mismo establece que “no se contabiliza en el Estudio Económico el valor de las inversiones privadas en edificación ni las derivadas de la urbanización de las unidades y polígonos de actuación en suelo urbano o del planeamiento parcial en suelo urbanizable”. La inversión privada, por lo tanto, no se incluye en el EEF vigente.

La urbanización del ELP-2, al corresponder al Ajuntament de Calvià y, por tanto, ser una inversión pública, sí que deberá incluirse en el EEF. El coste de adquisición será de 0,00 €, al ser fruto de una cesión voluntaria, pero sí que se debe incluir el coste de ejecución material (CEM: **62 993,31 €**).

En relación a la presente modificación se añadirá el siguiente cuadro al Estudio Económico y Financiero del **PGOU**:

MP-3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
 Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



TIPO DE ACTUACIÓN				COSTE DEL SUELO			COSTE DE EJECUCIÓN			COSTE TOTAL miles €	AGENTE INVERSOR	AYUNTAMIENTO			INICIATIVA PRIVADA			RESTO AA.PP.			COSTE TOTAL miles €	
SECTOR	CÓDIGO	Plano	SITUACIÓN - IDENTIFICACIÓN	Superficie dimensión m ²	Módulo unitario €/m ²	Coste miles €	Superficie dimensión m ²	Módulo unitario €/m ²	Coste miles €			1º C	2º C	F.P.	1º C	2º C	F.P.	1º C	2º C	F.P.		
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (ELP)				14 495 957		17 770,84			7089,37	32 103,67		8104,50	11 694,90	11 767,57	302,90	113,59	0,00	120,20	0,00	0,00	32 103,67	
Sol de Mallorca	ELP-59	CASU 50	ELP de cesión voluntaria junto a Cala Aixada (MP 3/2024)	2339	0,00	0,00	2339	26,93	62,99	62,99	Ayuntamiento			62,99						62,99		
TOTALES				16 325 909		36 351,11			96 551,16	132 902,27		16 515,82	22 285,18	18 586,73	3578,29	113,59	2196,59	10 127,26	3125,02	56 373,78	132 902,27	
TOTAL POR AGENTES Y PROGRAMACIÓN TEMPORAL											TOTAL		57 387,73			SUBTOTAL INICIATIVA PRIVADA			SUBTOTAL RESTO AA. PP.			TOTAL
											PARCIAL PROGRAMADO		38.801,00			5888,47			69 626,06			132 902,26
																3691,88			13 252,28			55 745,16

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
 971 139 100 · calvia@calvia.com

2.- INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA (ISE)

El **artículo 47.2** de la **LUIB** establece que este informe “es aplicable a las actuaciones a que se refiere el **artículo 23.2** de la presente ley, excepto en las de dotación cuando no comporten cesiones de suelo público que requieran su mantenimiento por la administración actuante. El informe ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en funcionamiento y la prestación de los servicios resultantes, en los términos establecidos en la legislación estatal”.

El **artículo 23.2** de la **LUIB** define las actuaciones de transformación urbanística que son aquellas que “afectan a un conjunto de parcelas, localizadas en suelo urbano o urbanizable, cuya finalidad es transformar el espacio urbanístico preexistente, conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento. Se distinguen las siguientes situaciones:

- a.- Actuaciones de nueva urbanización: [...]
- b.- Actuación de renovación urbana: [...]
- c.- Actuación de dotación: [...]
- d.- Actuación de reforma interior: [...]

El **artículo 40** del Reglamento general de la **Ley 12/2017**, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante **RLUIB/Ma**) establece que estos informes “deberán tener en cuenta todas las actuaciones urbanísticas que afecten a las haciendas locales. Su contenido será el que determine el **apartado 2** del **artículo 47** de la **LUIB**”.

Como se puede observar, mientras que la **LUIB** establece que el objeto de este informe únicamente son actuaciones de transformación urbanística, el **RLUIB/Ma** lo amplía a cualquier actuación urbanística que afecte a la hacienda local. Las actuaciones urbanísticas, definidas en el **artículo 23** de la **LUIB**, incluyen las citadas actuaciones de transformación urbanística, pero también las actuaciones edificatorias y las actuaciones aisladas.

La normativa básica Estatal, el **TRLSyRU**, establece en el **apartado 4** del **artículo 22** que “la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

La sentencia del Tribunal Constitucional STC n.º **141/2014**, de 11 de septiembre, y la STC n.º **143/2017**, de 14 de diciembre, señalan que la obligatoriedad de incluir un informe de sostenibilidad económica en lo que concierne a los instrumentos de ordenación urbanística es una “regla que asegura, que, en el desarrollo de sus competencias en materia de urbanismo, las Administraciones públicas tengan en cuenta el impacto económico que las actuaciones que sea prevean, puedan tener en los sectores productivos -que sin duda se ven afectados por la regulación de los usos del suelo-, así como en las haciendas públicas, debido al gasto que implica la ejecución de las actuaciones urbanizadoras y la implantación y mantenimiento de infraestructuras y servicios. La norma establece, en suma, una directriz relacionada con los usos productivos y una regla de preservación de la racionalidad económica de las actuaciones de urbanización y del gasto público [...]. Esto es, la razón de la desestimación de aquella impugnación se fundaba en que se trataba de una garantía consistente en la

necesidad de que, en el desarrollo de sus competencias en materia de urbanismo, las Administraciones públicas competentes tuvieran en cuenta el impacto económico de sus actuaciones. Garantía que se fijaba en forma de directriz a concretar por las normas relativas a la elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización”.

En el presente caso se trata de una actuación que va a tener un impacto en las Haciendas Públicas. En primer lugar, debido al gasto de mantenimiento de los espacios libres públicos y de la ampliación de las aceras públicas existentes que la propiedad va a ceder al Ayuntamiento. Además, habrá que considerar el coste de ejecución de la urbanización del espacio libre público ELP-2.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta el impacto económico que tendrá la actuación en los sectores productivos, que sin duda se verán afectados por la modificación puntual, al realizar cambios de calificación urbanística en los terrenos.

Para la redacción del informe o memoria se va a utilizar la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica” editada por el Centro de Publicaciones, Secretaría General Técnica, del Ministerio de Fomento, en el año 2011. Autores: Varios. Coordinadores: Blanca Marín Ferreiro y Gerardo Roger Fernández Fernández.

Se ha seguido la interpretación realizada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo en su sentencia STS n.º **937/2017** de fecha **14 de marzo de 2017**, de la que creemos conveniente transcribir los siguientes párrafos:

“[...] en la misma STS de 30 de marzo de 2015, de precedente cita, hemos procedido a diferenciar los conceptos de Estudio Económico Financiero (EEF) y de Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE), en los siguientes términos, que hemos reproducido en las posteriores SSTs: ‘Conviene aclarar que el concepto de sostenibilidad económica a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no debe confundirse con el de viabilidad económica, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos distintos como son, por un lado, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, por otro, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes.

Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en carga de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero `reverça el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios.

En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ordenación detallada en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las infraestructuras y Servicios en ese Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones Públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística”.

2.1.- CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN

En este apartado se analiza y cuantifica la **inversión municipal (IM)** para:

(I) La ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo.

El suelo está clasificado como suelo urbano, y está consolidado por la urbanización. No se va a realizar una renovación integral de la urbanización, es decir, una reurbanización general del ámbito con el completo rediseño y reimplantación de sus servicios urbanísticos.

La red viaria no se altera, por ejemplo. La única actuación será la ampliación de la anchura de las aceras para que éstas cumplan las condiciones de un itinerario accesible según la **Orden TMA/851/2021**, de 23 de julio. La reordenación implica la creación de dos nuevos espacios libres públicos (EL-P). Dos sistemas locales de espacios libres públicos.

Las obras de urbanización incluyen, por lo tanto, la ampliación del sistema local viario en 1 m; así como la urbanización de dos sistemas locales de espacios libres.

De acuerdo con la memoria informativa y justificativa y el borrador del convenio urbanístico la entidad propietaria de los terrenos será la encargada de costear y ejecutar las obras de ampliación de las aceras públicas, así como la urbanización del espacio libre público (EL-P) ubicado en la parcela catastral 9105001 DD5790S (ELP-1).

En cambio, el Ayuntamiento será el encargado de urbanizar el otro espacio libre, el ELP-2, ubicado junto al mar en parte de las actuales parcelas catastrales 9604021 DD5790S y 9604022 DD5790S. Se desea preservar los valores naturales de dicho espacio, en coordinación con la Administración encargada de velar por el dominio público marítimo-terrestre, por lo que las obras serán escasas: poco más que mejorar el acceso desde la av. Portals Vells y, a través del espacio libre, con el mar.

El importe de la inversión municipal (**IM Urb**), respecto a la ejecución de la urbanización, asciende a:

INVERSIÓN PÚBLICA (AJUNTAMENT DE CALVIÀ) - IM URB		
1º	COSTE DEL SUELO	0,00 €
2º	COSTE DE EJECUCIÓN DEL ESPACIO LIBRE PÚBLICO	85 762,27 €
TOTAL COSTES PREVISTOS		85 762,27 €

(II).- La ejecución de sistemas generales adscritos al ámbito

No existen sistemas generales adscritos al ámbito.

(III) La edificación de equipamientos públicos locales incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora

Con la reordenación no se crea ninguna parcela destinada a equipamiento público.

Por lo tanto, IM EQ = **0,00 €**

(IV) La inversión municipal total (IMT)

El importe total de la inversión municipal (IMT) es de OCHENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (**85 762,27 €**).

2.2.- EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

Los aumentos patrimoniales que se han producido con la actuación son:

(I) Obtención de los suelos dotacionales urbanizados destinados al uso de comunicaciones, infraestructuras o servicios urbanos y espacios libres públicos.

Mediante la reordenación urbanística de los terrenos en los que estaba edificado el Casino de Mallorca se van a obtener las siguientes dotaciones públicas:

Superficie de la red viaria:

Ampliación aceras:	1012,05 m ² s

TOTAL:	1012,05 m ² s
--------	--------------------------

Superficie del suelo destinado a infraestructuras o servicios urbanos:

TOTAL:	0,00 m ² s
--------	-----------------------

Superficie de los espacios libres públicos:

EL-P1 (9105001 DD5790S):	3442,98 m ² s
--------------------------	--------------------------

EL-P2 (cerca DPMT):	2339,15 m ² s

Total ELP:	5782,13 m ² s
------------	--------------------------

(II).- Obtención de suelos dotacionales urbanizados destinados a equipamientos.

No se van a obtener suelos dotacionales destinados a equipamientos públicos.

(III) Obtención de parcelas lucrativas.

El Ayuntamiento no va a obtener parcelas lucrativas. El propietario único no tiene la obligación de ceder ningún porcentaje del incremento de aprovechamiento. La reordenación propuesta implica mayores cargas que beneficios. Ello se comprobará en el siguiente estudio económico: memoria de viabilidad económica (MVE).

(IV) Recepción de las obras de urbanización e infraestructuras que recibe la Administración Municipal.

Coste de ejecución material de la obra de urbanización que recibe el Ayuntamiento (ampliación aceras + urbanización ELP-1): 84 805,51 € + 347 706,55 € = 432 512,06 €

Coste de ejecución material de la obra de urbanización que ejecuta el Ayuntamiento (ELP-2): 62 993,31 €.

En total: 432 512,06 € + 62 993,31 € = 495 505,37 €.

Se estima el valor total de las obras de urbanización e infraestructuras que recibe la Administración Municipal en: 495 505,37 € x 1,3615 = **674 630,56 €**.

2.3.- ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

La evolución de las principales magnitudes que han tenido los presupuestos municipales de los diez últimos años son los siguientes, que han sido recogidos del portal <https://calvia.commisimpuestos.com>:

Evolución presupuestos 2014-2023					
Año	Total Ingresos	% Var.	Total Gastos	% Var.	(I-G)
2014	97 677 544,35	10,62 %	85 995 978,86	9,97 %	11 681 565,49
2015	97 392 881,69	-0,29 %	78 684 054,77	-8,50 %	18 708 826,92
2016	102 284 998,62	5,02 %	84 262 984,43	7,09 %	18 022 014,19
2017	106 504 300,02	4,13 %	90 134 471,48	6,97 %	16 369 828,54
2018	96 875 487,53	-9,04 %	90 116 161,66	-0,02 %	6 759 325,87
2019	90 037 230,93	-7,06 %	108 716 266,94	20,64 %	-18 679 036,01
2020	83 531 569,96	-7,23 %	96 340 236,29	-11,38 %	-12 808 666,33
2021	110 606 175,20	32,41 %	101 020 900,53	4,86 %	9 585 274,70
2022	104 129 635,68	-5,86 %	118 829 030,10	17,63 %	-14 699 394,40
2023	108 562 071,04	4,26 %	126 803 168,88	6,71 %	-18 241 097,84

(I) Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.

Se recurre a la obtención de la información necesaria no desde el presupuesto sino desde su liquidación, lo que permite que en la misma se reflejen no sólo las previsiones, sino los ingresos y gastos finalmente realizados.

Por lo que se refiere al parámetro de estimación, se ha tomado como referencia el de habitante, ya que la mayor parte de los ingresos y gastos municipales de un “municipio tipo” se producen en función de su población.

El último presupuesto liquidado es el del año **2023**. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística (INE) la población total de Calvià en dicho año asciende a **53 162** habitantes.

De acuerdo con la clasificación económica de los gastos y de los ingresos, los créditos por capítulos separando las operaciones corrientes, las de capital y las financieras, son:

INGRESOS:	108 562 071,04 €	100,00 %	2042,10 €/hab.
OPERACIONES NO FINANCIERAS (1 a 7)			
A.1. OPERACIONES CORRIENTES (1 a 5)			
CAP. 1.- Impuestos Directos	45 384 892,26 €	41,81 %	853,71 €/hab.
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	9 045 131,41 €	8,33 %	170,14 €/hab.
CAP: 3.- Tasas y Otros Ingresos	13 142 008,92 €	12,11 %	247,51 €/hab.
CAP. 4.- Transferencias Corrientes	25 734 754,96 €	23,71 %	484,08 €/hab.
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	3 867 145,82 €	3,56 %	72,74 €/hab.
PARCIAL	97 173 933,37 €	89,51 %	1827,88 €/hab.
A.2. OPERACIONES DE CAPITAL (6 y 7)			
CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00 %	0,00 €/hab.
CAP. 7.- Transferencias de Capital	11 327 280,67 €	10,43 %	213,07 €/hab.
PARCIAL	11 327 280,67 €	10,43 %	213,07 €/hab.
TOTAL	108 501 214,04 €	99,94 %	2040,95 €/hab.
OPERACIONES FINANCIERAS (8 y 9)			
CAP. 8.- Activos Financieros	60 857,00 €	0,06 %	1,14 €/hab.
CAP. 9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00 %	0,00 €/hab.
TOTAL	60 857,00 €	0,06 %	1,14 €/hab.

GASTOS:	126 803 168,88 €	100,00 %	2385,22 €/hab.
OPERACIONES NO FINANCIERAS (1 a 7)			
OPERACIONES CORRIENTES (1 a 4)			

CAP. 1.- Gastos de Personal	43 207 410,03 €	34,07 %	812,75 €/hab.
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	21 700 539,67 €	17,11 %	408,20 €/hab.
CAP: 3.- Gastos financieros	3 313 007,10 €	2,61 %	62,32 €/hab.
CAP. 4.- Transferencias corrientes	36 016 945,78 €	28,40 %	677,49 €/hab.
PARCIAL	104 237 902,58 €	82,20 %	1960,76 €/hab.
OPERACIONES DE CAPITAL (6 y 7)			
CAP. 6.- Inversiones Reales	21 206 064,99 €	16,72 %	398,90 €/hab.
CAP. 7.- Transferencias de Capital	495 324,90 €	0,39 %	9,32 €/hab.
PARCIAL	21 701 389,89 €	17,11 %	408,21 €/hab.
TOTAL	125 939 292,47 €	99,32 %	2368,97 €/hab.
OPERACIONES FINANCIERAS (8 y 9)			
CAP. 8.- Activos Financieros	266 366,00 €	0,21 %	5,01 €/hab.
CAP. 9.- Pasivos Financieros	597 510,41 €	0,47 %	11,24 €/hab.
TOTAL	863 876,41 €	0,68 %	16,25 €/hab.

Como puede observarse la mayor parte de los ingresos y de los gastos proceden de las operaciones corrientes (capítulos 1 a 5 en ingresos y 1 a 4 en gastos). Se corresponden con más del 80 % del total del presupuesto.

(II).- Análisis del presupuesto de gastos. Clasificación por programas. Identificación de los gastos dependientes e independientes de los habitantes. Repercusión del gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2.

Es necesario encuadrar los diferentes servicios de la nueva ordenación dentro de la clasificación por programas, con la característica de ser o no dependientes del número de habitantes que potencialmente pueden hacer uso del mismo.

Son gastos dependientes aquellos en los que:

- a.- Existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.
- b.- Los costes estructurales o fijos, pese a su estabilidad inicial, evolucionan con facilidad en función del número de usuarios.
- c.- Los usuarios tienen un importante grado de necesidad de hacer uso de los mismos.
- d.- Existen pocas o ninguna alternativa en el mercado frente a la prestación que realiza la Administración.

Son gastos independientes aquellos en los que:

a.- No existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.

b.- Los costes estructurales o fijos, resultan estables con independencia del número de usuarios que hagan uso de los mismos.

c.- No resultan vitales para los potenciales usuarios.

d.- Existen bastantes alternativas en el sector privado, frente a la prestación que realiza la Administración.

e.- Tienen un carácter genérico o de soporte.

Una vez realizado se obtendrá, para la clasificación por programas, el importe de los capítulos 1 y 2 en función del valor gasto por habitante, y de la dependencia o no del mismo de acuerdo con la clasificación establecida. Para los independientes se asignará el importe del parámetro por el total de habitantes que prevea la ordenación. En los dependientes se tomarán sólo los habitantes que para cada ejercicio de la ejecución se considere que la van a ocupar.

Clasificación por programas de gastos							
Área de Gasto	Política de Gasto	Denominación	(D)ependiente / (I)ndependiente	CAP. 1 (€)	CAP. 2 (€)	CAP. 1 (€/hab)	CAP. 2 (€/hab)
0		DEUDA PÚBLICA					
	01	Deuda Pública		0,00	0,00	0,00	0,00
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS					
	13	Seguridad y movilidad ciudadana	(D)	15 132 450,17	1 607 345,79	284,65	30,23
	15	Vivienda y Urbanismo	(I)	2 064 356,76	96 933,62	38,83	1,82
	16	Bienestar comunitario	(D)	479 189,81	1 155 511,17	9,01	21,74
	17	Medio Ambiente	(I)	1 434 052,69	3 278 478,85	26,98	61,67
2		ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL					
	21	Pensiones		0,00	0,00	0,00	0,00
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados		0,00	0,00	0,00	0,00
	23	Servicios Sociales y promoción social	(D)	2 460 452,29	1 786 326,58	46,28	33,60
	24	Fomento del Empleo	(D)	3 704 729,45	227 653,39	69,69	4,28
3		PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE					
	31	Sanidad	(D)	0,00	27 305,93	0,00	0,51
	32	Educación	(D)	0,00	769,99	0,00	0,01
	33	Cultura	(D)	764 998,72	1 935 251,78	14,39	36,40
	34	Deporte	(D)	2 621 568,87	1 595 759,07	49,31	30,02
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO					

	41	Agricultura, Ganadería y Pesca	(I)	10 695,67	197 544,49	0,20	3,72
	42	Industria y Energía	(I)	0,00	0,00	0,00	0,00
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	(I)	1 917 023,18	606 520,84	36,06	11,41
	44	Transporte público	(I)	68 173,86	816 213,08	1,28	15,35
	45	Infraestructuras	(I)	3 494 293,96	5 722 498,13	65,73	107,64
	46	Investigación, desarrollo e innovación	(I)	0,00	0,00	0,00	0,00
	49	Otras actuaciones de carácter económico	(I)	0,00	0,00	0,00	0,00
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL					
	91	Órganos de gobierno	(I)	3 431 835,53	605 810,40	64,55	11,40
	92	Servicios de carácter general	(I)	3 994 487,21	1 834 898,31	75,14	34,52
	93	Administración financiera y tributaria	(I)	1 629 102,49	205 718,25	30,64	3,87
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas	(I)	0,00	0,00	0,00	0,00
		TOTAL		43 207 410,03	21 700 539,67	65,73	107,64
		TOTAL CAP. 1. + CAP. 2		64 907 949,70 €			

Los gastos independientes se corresponden a las políticas de gasto: 15, 17, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 91, 92, 93 y 94.

Los gastos dependientes se corresponden a las políticas de gasto: 13, 16, 23, 24, 31, 32, 33 y 34.

CAPÍTULO 1	CAPÍTULO 2	TOTAL
GASTOS INDEPENDIENTES		
18 044 021,35 €	13 364 615,97 €	31 408 637,32 €
GASTOS DEPENDIENTES		
25 163 388,68 €	8 335 923,70 €	33 499 312,38 €
GASTOS TOTALES		
43 207 410,03 €	21 700 539,67 €	64 907 949,70 €

La relación entre gastos independientes y gastos totales asciende a:

$$\text{Relación} = 31\,408\,637,32 \text{ €} / 64\,907\,949,70 \text{ €} = 0,4839 \text{ (48,39 \%)}$$

(III) Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento, etc.

Los distintos indicadores del presupuesto liquidado del ejercicio objeto de análisis se exponen en el cuadro siguiente:

SITUACIÓN ECONÓMICA	2023
TOTAL INGRESOS =	108 562 071,04 €
TOTAL GASTOS =	126 803 168,88 €
DIFERENCIAS (INGRESOS - GASTOS) =	-18 241 097,84 €
SUMA (1 a 5) INGRESOS =	97 173 933,37 €
SUMA ((1 a 4) + 9) GASTOS =	104 835 412,99 €
AHORRO NETO RDL 5/2009 (I (1 a 5) - G ((1 a 4) + 9)) =	- 7 661 479,62 €
ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA	
SUMA (1 a 7) INGRESOS =	108 501 214,04 €
SUMA (1 a 7) GASTOS =	125 939 292,47 €
DIFERENCIA	- 17 438 078,43 €
AJUSTES	
ESTABILIDAD	
AHORRO	
INGRESOS CORRIENTES EJERCICIO	97 173 933,37 €
GASTOS CORRIENTES EJERCICIO	104 237 902,58 €
DIFERENCIA	- 7 063 969,21 €
AJUSTES	
AHORRO (Sobre liquidación ejer. ante.)	
% de Ahorro (Ahorro / ingresos corrientes)	
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	

2.4.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS NO FINANCIEROS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de la urbanización recepcionada. Así como el coste de urbanización del ELP-2. Por contra, se deberán cuantificar los nuevos ingresos que la modificación comportará en las arcas municipales.

(I).- Estimación de los gastos no financieros corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva actuación

La Guía metodológica estima el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante, aplicada al número de nuevos habitantes (o habitantes equivalentes) estimados en la nueva actuación.

En un anexo de la memoria se establece el cómputo de superficies de suelo y edificabilidades tanto en la situación inicial como en la final. Se adjunta el cómputo:

SITUACIÓN INICIAL:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	SUP. EDIFICADA LUCRATIVA MÁXIMA (m ² t) (*2)	USOS CARACTERÍSTICOS
UA/SM-01	32 439,74	16 219,87	Equipamiento privado Recreativo (5.10)
T	14 611,07	7305,54	Turístico (4.3) [209 plazas] (*1)
TOTAL	47 050,81	23 525,41	Recreativo (5.10), Turístico (4.3)

SITUACIÓN FINAL:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	SUP. EDIFICADA MÁXIMA (m ² t) (*2)	USOS CARACTERÍSTICOS
ARE/SM-01	14 263,12	11 500,00	Turístico (4.3) [204 plazas] (*1)
ARE/SM-02	Edificable: 7104,02	3800,00	Terciario (4): (Comercial (4.1), Servicios (4.2) y Establecimientos Públicos (4.4))
	No edificable: 8781,25	0,00	Espacios libres privados (7.2)
ARE/SM-03	10 108,24	7581,18	Equipamiento privado Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10)
V	1012,05	0,00	Red Viaria (6.1)
ELP - 1	3442,98	103,29	Espacios libres públicos (7.1)
ELP - 2	2339,15	70,17	Espacios libres públicos (7.1)

TOTAL	Lucrativa: 40 256,63 Total: 47 050,81	Lucrativa: 22 881,18 Total: 23 054,64	Comercial (4.1), Servicios (4.2), Establecimientos Públicos (4.4), Turístico (4.3), Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7), Recreativo (5.10), Red Viaria (6.1), Espacios libres públicos (7.1), Espacios libres privados (7.2)
--------------	--	--	---

(*1) De acuerdo con el **artículo 4.04** del volumen I de las normas urbanísticas del PGOU vigente “cuando las cifras resultantes de los cálculos establecidos en las presentes Normas para la determinación de derechos o deberes arrojen números no enteros de conceptos no divisibles (n.º de viviendas, plazas de aparcamiento, plazas turísticas, etc.), deberán redondearse, en más si la fracción decimal de las decenas es igual o superior a seis y en menos en caso contrario”.

(*2) La superficie de techo de 23 525,41 m²t se corresponde con la superficie edificada (calculada conforme el **artículo 4.09** del volumen I de las nn. uu.). Es decir, no incluye parte de la superficie construida sobre rasante (porches, zonas descubiertas), y no incluye ninguna superficie construida bajo rasante. No incluye, por lo tanto, ni el aprovechamiento del uso de aparcamiento de vehículos en sótano, o en superficie; ni el aprovechamiento del uso turístico en sótano; etc.

Se produce, respecto a la situación inicial, una minoración tanto de la superficie de suelo lucrativo (47 050,81 vs. 40 256,63 m²s) como de la superficie edificada máxima lucrativa (23 525,41 vs. 22 881,18 m²t).

Como se puede observar hay una reducción del número de plazas turísticas: de 209 a 204. Asimismo la edificabilidad máxima de las parcelas se reduce. A la vista de ello, y en base a la guía estatal, se debería considerar que no hay un incremento del gasto corriente.

Sabemos, pero, que la actuación sí que implica un mayor gasto. Una vez recepcionado tanto la ampliación del vial como los espacios libres públicos, el Ayuntamiento deberá hacerse cargo de su mantenimiento. De acuerdo con el Estudio Económico y Financiero (EEF):

Superficie de la red viaria:

Ampliación aceras: 1012,05 m²s

TOTAL: 1012,05 m²s

Superficie del suelo destinado a infraestructuras o servicios urbanos:

TOTAL: 0,00 m²s

Superficie de los espacios libres públicos:

EL-P1 (9105001 DD5790S): 3442,98 m²s

EL-P2 (cerca DPMT): 2339,15 m²s

Total ELP: 5782,13 m²s

Superficie total: 6794,18 m²s

El coste de ejecución de la obra de urbanización que recibe el Ayuntamiento asciende, según el EEF, a **432 512,06 €**. Además, el coste de la obra de urbanización que debe ejecutar el Ayuntamiento asciende a **62 993,31 €**. En total: **495 505,37 €**.

Estimando que los costes necesarios para llevar a cabo las obras asciende al 36,15 % de este CEM, resulta que el coste total alcanza los: $495\,505,37\text{ €} \times 1,3615 = \mathbf{674\,630,56\text{ €}}$.

Considerando una vida útil de 30 años se estiman los gastos de mantenimiento anuales del mismo en: $674\,630,56\text{ €} / 30\text{ años} = \mathbf{22\,487,69\text{ €/año}}$.

Esto implica un gasto de mantenimiento anual de 3,31 €/m² año (22 487,69 €/año / 6794,18 m²s). Para comparar, en la siguiente noticia de octubre de 2022 del diario La Vanguardia (<https://www.lavanguardia.com/natural/20221006/8556418/que-cuesta-mantener-parques-jardines-municipales-espana.html#:~:text=Actualmente%20en%20Espa%C3%B1a%20se%20destina,pondr%C3%ADa%20en%20peligro%20el%20servicio>), se indica que, “En España se destina una media de 3 euros por metro cuadrado al mantenimiento de parques y jardines municipales, según los datos de los contratos externalizados de mantenimiento de parques y jardines”.

Gastos corrientes anuales: **- 22 487,69 €/año**.

Este gasto debe actualizarse para los años venideros. En los últimos años el módulo del COAIB ha variado un 15,38 % entre junio (mitad del año, mes que se considerará en el cálculo) de 2023 y junio de 2024, un 6 % entre junio de 2022 a junio de 2023, etc. Desde junio de 1994 a junio de 2024 -un período de 30 años- el incremento ha sido un 368,35 % (602,18 / 163,48). Esto da una tasa anual media de: $3,6835^{1/30} = 3,6835^{0,03} = 1,04442 \rightarrow 4,442\%$ anualizado.

Este gasto se empezará a computar desde la recepción de los terrenos urbanizados. Se computará desde el año 2027. Considerando un incremento anual del 4,442 % es por lo que se considera que el pago actualizado en dicho año 2027 será: $-22\,487,69 \times 1,04442^2 = -24\,529,87$.

Se considera que la actuación tendrá un impacto de once (11) años. De esta forma se tendrán en cuenta los gastos estimados desde el año 2025 y hasta el 2035. Son los siguientes:

Año	Gastos anuales	n	(1+i) ⁿ	Gastos anuales actualizados
2025	0,00	0		- 0,00
2026	0,00	1		- 0,00
2027	- 22 487,69	2	1,090813	-24 529,87
2028	- 22 487,69	3	1,139267	-25 619,48
2029	- 22 487,69	4	1,189873	-26 757,50
2030	- 22 487,69	5	1,242727	-27 946,07
2031	- 22 487,69	6	1,297929	-29 187,43

2032	- 22 487,69	7	1,355583	-30 483,94
2033	- 22 487,69	8	1,415798	-31 838,04
2034	- 22 487,69	9	1,478688	-33 252,28
2035	- 22 487,69	10	1,544372	-34 729,35

Además del coste de mantenimiento debe computarse el coste de ejecución del ELP-2 (**85 762,27 €**). Se computará en el año 2027.

Año	Gastos anuales	n	(1+i) ⁿ	Gastos anuales actualizados
2025	0,00	0		- 0,00
2026	0,00	1		- 0,00
2027	- 85 762,27	2	1,090813	- 93 550,61

(II).- Estimación de los ingresos no financieros corrientes de la Hacienda Pública Municipal:

Se distinguen dos formas de estimación:

1ª.- Tributos relacionados directamente con los inmuebles y la actividad inmobiliaria: Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Otras (ICIO), e Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

Hay que ver qué efectos produce la reordenación en los ingresos de estos tributos. Ello se tratará de manera específica en cada tipo de tributo.

2ª.- Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), Impuesto de Actividades Económicas (IAE), Tasas y otros Tributos, y Transferencias Corrientes e Ingresos Patrimoniales.

De la misma manera que en los gastos corrientes, la guía estima la cuantía de estos ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria, sobre la base del incremento de los habitantes (o habitantes equivalentes) de la nueva ordenación urbanística. En este caso, al no haber un incremento del número de habitantes estos ingresos no se verían incrementados.

(II).a.- Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

1º.- El impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

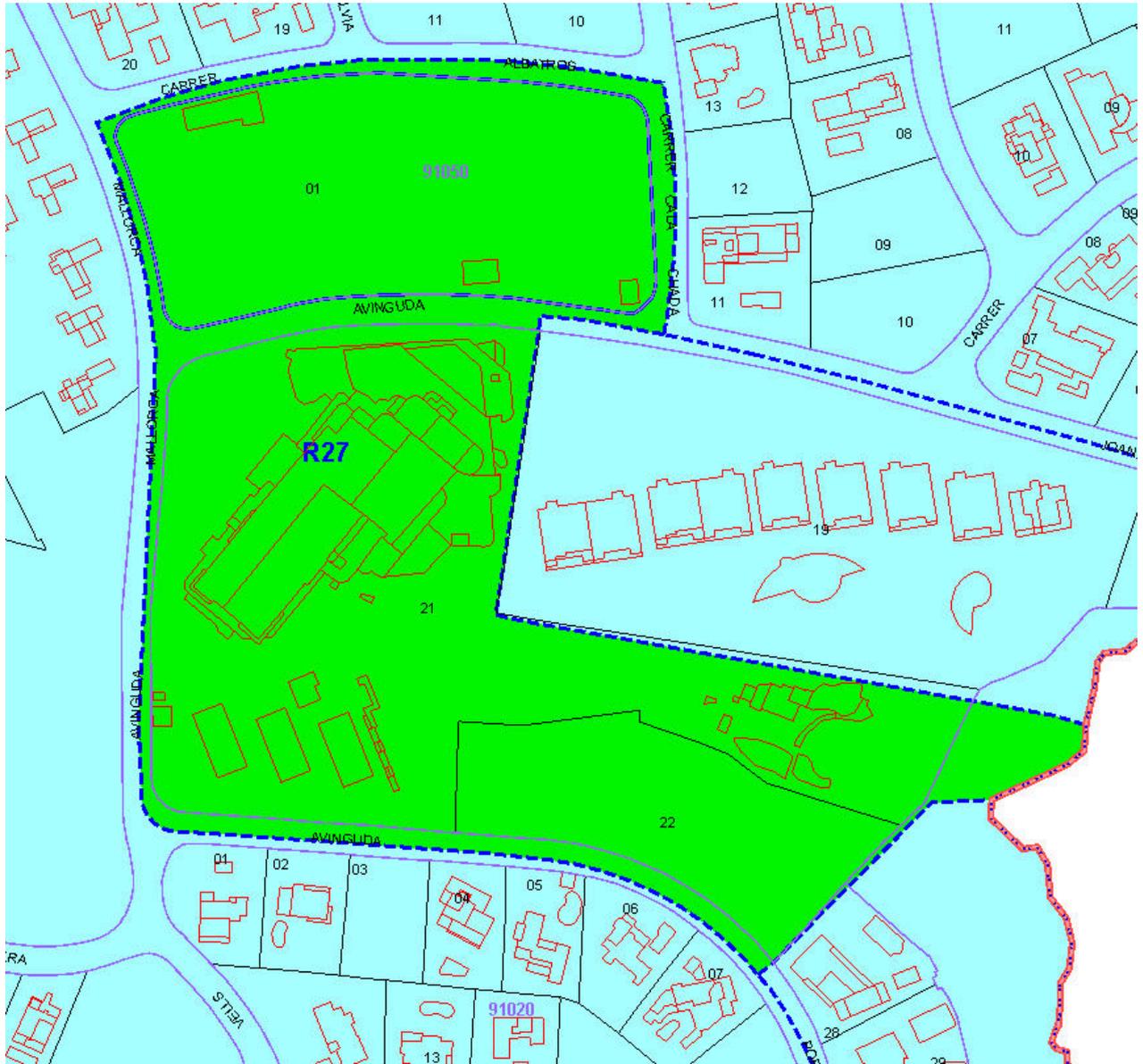
La Ponencia de valores catastrales de Calvià fue aprobada en el año 2008. Entró en vigor al año siguiente, el 2009.

De acuerdo con el **artículo 28 del Real Decreto Legislativo 1/2004**, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario los procedimientos de valoración

colectiva de carácter general se deben realizar, en todo caso, a partir de los 10 años desde la entrada en vigor del anterior procedimiento. En el caso de Calvià ya se tendría que haber aprobado una nueva Ponencia de valores catastrales. La actual está desfasada. Sin embargo, no se tiene conocimiento de que se esté preparando una nueva ponencia.

Hay que tener en cuenta que, de acuerdo con la [Orden de 14 de octubre de 1998](#) sobre aprobación del módulo de valor M y del coeficiente RM y sobre modificación de Ponencia de valores; el coeficiente de relación al mercado (RM) vigente en la actualidad es de 0,5. Coeficiente que debe aplicarse al valor individualizado resultante de la Ponencia de valores. Dicha [Orden](#) también establece que el coeficiente 1,40 de gastos y beneficios de promoción (G+B) se aplica, únicamente, a fincas construidas.

Se adjunta, a continuación, un plano de la ponencia de valores actual. Como se puede observar todo el terreno está incluido en una zona de valor R27, dentro del polígono catastral P10. Se adjunta también los valores de repercusión de dicha zona de valor en el año de la entrada en vigor de la ponencia (2009).



Z.Val.	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industria	Turístico	Garajes	Otros2	Otros3	Z.Verde	Equipam.	VALOR UNITARIO Inicial	REDUCCIÓN UA	REDUCCIÓN NU
PR34	650.00	650.00	650.00	650.00	650.00	65.00	130.00	130.00	65.00	487.50	116.00		0.80
R22	1440.00	1440.00	1440.00	1200.00	1440.00	144.00	288.00	288.00	144.00	1080.00		0.60	0.80
R23	1360.00	1360.00	1360.00	1200.00	1360.00	136.00	272.00	272.00	136.00	1020.00		0.60	0.80
R24	1280.00	1280.00	1280.00	1200.00	1280.00	128.00	256.00	256.00	128.00	960.00		0.60	0.80
R25	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	120.00	240.00	240.00	120.00	900.00		0.60	0.80
R26	1130.00	1130.00	1130.00	1130.00	1130.00	113.00	226.00	226.00	113.00	847.50		0.60	0.80
R27	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	1060.00	106.00	212.00	212.00	106.00	795.00		0.60	0.80

Como se puede observar, en el año 2009, los valores de repercusión aplicables a nuestro caso serían:

Valor de repercusión del uso comercial = 1060,00 €/m²c

Valor de repercusión del uso turístico = 1060,00 €/m²c

Valor de repercusión del uso garaje = 106,00 €/m²c

Valor de repercusión del uso otros2 / otros3 = 212,00 €/m²c

Valor de repercusión del uso equipamientos = 795,00 €/m²c

Los valores de repercusión que resulten de la ponencia de valores se han de actualizar conforme los coeficientes correctores establecidos en las Leyes de Presupuestos. Los coeficientes publicados hasta hoy son:

Año 2010: 1,01

Año 2011: 1,00

Año 2015: 0,78

Total = 1,01 x 1,00 x 0,78 = 0,7878

Municipio de CALVIA

Año de efectos de la ponencia total: 2009 ([consulta de la ponencia de valores](#))

Ejercicio de aprobación de tipos evaluatorios de rústica: 1989

Ejercicio	Coeficiente de actualización de inmuebles urbanos tras la última ponencia de valores
2025	--
2024	--
2023	--
2022	--
2021	--
2020	--
2019	--
2018	--
2017	--
2016	--
2015	0,78
2014	--
2013	--
2012	--
2011	1
2010	1,01
2009	

A continuación se va a indicar cuál es el valor catastral actual de las parcelas existentes y cuáles son los ingresos actuales del Ayuntamiento por el cobro del IBI. Es necesario para calcular después el incremento, o decremento, de los mismos.

I.- Referencia catastral 9105001 DD5790S 0001YP.

En la actualidad el Catastro reconoce una superficie de suelo de 13 660 m²s así como las siguientes tres construcciones:

Uso principal	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
INDUSTRIAL	98	—	—
ALMACÉN	52	—	—
ALMACÉN	233	—	—
TOTAL	383		

El valor catastral en 2009 asciende a 2 766 364,50 €. Calculado de acuerdo con los siguientes criterios:

1º.- Se considera parcela infraedificada por construcción escasa. Ello hace que el valor sea la suma del suelo considerado como suelo vacante y el de la construcción existente.

2º.- El valor del suelo, pese a que está incluido en una zona de valor R27 (valor de repercusión), se calcula con un VUC (valor unitario en calle, zona o paraje) calculado, eso sí a partir del valor de repercusión:

$$\text{VUC} = \text{VR} \times \text{Edificabilidad} = 795,00 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,50 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} = 397,50 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Coefficientes correctores de suelo: 1,00

$$\text{Valor del suelo} = 13\ 660 \text{ m}^2\text{s} \times 397,50 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,00 = \mathbf{5\ 429\ 850 \text{ €}}$$

3º.- El valor de la construcción asciende a:

Uso principal	Sup. m ²	Tipología	MBC x N20	Antig. (*)	TOTAL
INDUSTRIAL	98	02137 (0,30)	700 x 0,30 = 210,00	(1997) 0,78	16 052,40
ALMACÉN	52	01237 (0,45)	700 x 0,45 = 315,00	(1997) 0,82	13 431,60
ALMACÉN	233	01237 (0,45)	700 x 0,45 = 315,00	(2006) 1,00	73 395,00

TOTAL	383				102 879,00
--------------	------------	--	--	--	-------------------

(*) La antigüedad se mide tomando como base el año 2009 (1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores. Norma 13.1 RD 1020/1993).

4º.- El valor catastral se calcula:

$$VC_{2009} = (G+B)(*) \times [VS + VC] \times F_L(*2) \times 0,50(RM) \times \text{Coef. correctores}(*3)$$

(*) El coeficiente G+B es 1,00 en lugar de 1,40 debido a que la parcela está infraedificada.

(*2) $F_L = 1,00$

(*3) Los coeficientes correctores conjuntos (suelo y edificación): 1,00

$$VC_{2009} = 1,00 \times [5\,429\,850 + 102\,879,00] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 2\,766\,364,50 \text{ €}$$

El valor catastral en 2024 asciende a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 2\,766\,364,50 \text{ €} \times 0,7878 = 2\,179\,341,94 \text{ €}$$

[2 138 817,91 (suelo) + 40 524,03 (construcción)]

Los ingresos actuales del Ayuntamiento por IBI son:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a) Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

$$\text{Cuota líquida} = \text{Base liquidable} \times \text{tipo de gravamen} = 2\,179\,341,94 \text{ €} \times 0,495 \% =$$

10 787,74 €

II.- Referencia catastral 9604021 DD5790S 0001KP

En la actualidad el Catastro reconoce una superficie de suelo de 8 295 m²s así como las siguientes construcciones:

Uso principal	Superficie m ²	Tipo Reforma	Fecha Reforma
OCIO HOSTEL.	365	—	—
SANIDAD	163	—	—
RECREATIVO	5017	—	—
DEPORTIVO	2223	—	—
DEPORTIVO	300	—	—

DEPORTIVO	152	—	—
DEPORTIVO	75	—	—
TOTAL	8295	—	—

El valor catastral de la parcela en 2009 asciende a **8 402 338,70 €**. Calculado de acuerdo con los siguientes criterios:

1º.- El valor del suelo se calcula por valor de repercusión en zona R27, y uso equipamiento. No se considera ningún coeficiente corrector del suelo.

$$\text{VRP} = 795,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Coefficientes correctores de suelo: 1,00

$$\text{Valor del suelo} = 8295 \text{ m}^2\text{c} \times 795,00 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,00 = 6 594 525 \text{ €}$$

2º.- El valor de la construcción asciende a:

Uso principal	Sup. m ²	Tipología	MBC x N20	Antig. (*)	TOTAL
OCIO HOSTEL.	365	07223 (1,40)	700 x 1,70 = 1190,00	(1979) 0,60	260 610
SANIDAD	163	05313 (1,20)	700 x 1,20 = 840,00	(1979) 0,60	82 152
RECREATIVO	5017	07313 (2,10)	700 x 2,10 = 1470,00	(1979) 0,60	4 424 994
DEPORTIVO	2223	05213 (0,50)	700 x 0,50 = 350,00	(1979) 0,60	466 830
DEPORTIVO	300	05213 (0,50)	700 x 0,50 = 350,00	(1979) 0,60	63 000
DEPORTIVO	152	05223 (0,70)	700 x 0,70 = 490,00	(2015) 1,00	74 480
DEPORTIVO	75	05223 (0,70)	700 x 0,70 = 490,00	(2015) 1,00	36 750
TOTAL	8295				5 408 816

(*) La antigüedad se mide tomando como base el año 2009 (1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores. Norma 13.1 RD 1020/1993).

3º.- El valor catastral en 2009 se calcula:

$$VC_{2009} = (G+B)(*) \times [VS + VC] \times F_L(*2) \times 0,50(RM) \times \text{Coef. correctores}(*3)$$

(*) El coeficiente G+B es 1,40

(*2) $F_L = 1,00$

(*3) Los coeficientes correctores conjuntos (suelo y edificación): 1,00

$$VC_{2009} = 1,40 \times [6\,594\,525 + 5\,408\,816] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 8\,402\,338,70 \text{ €}$$

El valor catastral de la parcela en 2024 asciende a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 8\,402\,338,70 \text{ €} \times 0,7878 = \mathbf{6\,619\,362,43 \text{ €}}$$

[3 636 616,75 (suelo) + 2 982 745,67 (construcción)]

Los ingresos actuales del Ayuntamiento por IBI son:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

$$\text{Cuota líquida} = \text{Base liquidable} \times \text{tipo de gravamen} = 6\,619\,362,43 \text{ €} \times 0,495 \% = \mathbf{32\,765,84 \text{ €}}$$

III.- Referencia catastral 9604022 DD5790S 0001RP

En la actualidad el Catastro reconoce una superficie gráfica de 6610 m²s sin construcciones. Sin embargo, en el cálculo del valor catastral se tiene en cuenta la superficie alfanumérica de 7166 m²s, que es la superficie registral.

El valor catastral de la parcela, en 2009, ascendía a **1 898 990,00 €**. Calculado de acuerdo con los siguientes criterios:

1º.- Se considera a la parcela una “subparcela no edificada”. Únicamente se tiene en cuenta el valor del suelo.

2º.- El valor del suelo, pese a que está incluido en una zona de valor R27 (valor de repercusión), se calcula con un VUC (valor unitario en calle, zona o paraje) calculado, eso sí a partir del valor de repercusión:

$$VUC = VR \times \text{Edificabilidad} = 1060,00 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,50 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} = 530,00 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Coeficientes correctores de suelo: 1,00

$$\text{Valor del suelo} = 7166 \text{ m}^2\text{s} \times 530,00 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,00 = 3\,797\,980 \text{ €}$$

3º.- El valor catastral en 2009 se calcula:

$$VC_{2009} = [VS] \times F_L(*1) \times 0,50(RM)$$

$$(*2) F_L = 1,00$$

$$VC_{2009} = [3\ 797\ 980] \times 1,00 \times 0,50 = 1\ 898\ 990 \text{ €}$$

El valor catastral de la parcela en 2024 asciende a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 1\ 898\ 990 \text{ €} \times 0,7878 = \mathbf{1\ 496\ 024,32 \text{ €}}$$

[1 496 024,32 (suelo) + 0,00 (construcción)]

Los ingresos actuales del Ayuntamiento por IBI son:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

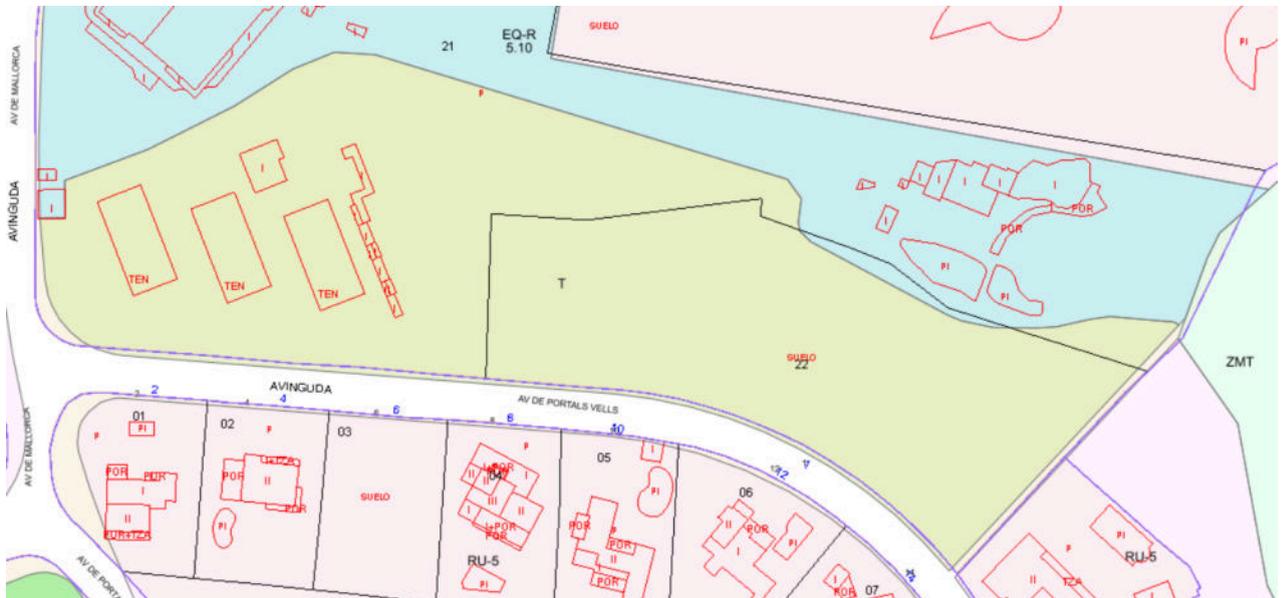
Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a) Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

$$\text{Cuota líquida} = \text{Base liquidable} \times \text{tipo de gravamen} = 1\ 496\ 024,32 \text{ €} \times 0,495 \% = \mathbf{7405,32 \text{ €}}$$

El ingreso actual del Ayuntamiento, por IBI, asciende a:

$$\text{Ingreso total} = 10\ 787,74 \text{ €} + 32\ 765,84 \text{ €} + 7405,32 \text{ €} = \mathbf{50\ 958,90 \text{ €}}$$

Si no se realizara la reordenación urbanística planteada en la presente modificación, se considera que únicamente se construiría la parcela R2 de 14 611,07 m²s, -resultante del expediente de reparcelación **PA 03/2021**- calificada como zona turística (T). Se adjunta un plano de dicha parcela.



El resto de terreno, incluido en su totalidad en la **UA/SM-01**, seguiría en su estado actual. Si el Complejo lleva abandonado desde el año 2011, y no se ha realizado ninguna obra, no es probable que se haga en el futuro.

En la parcela R2 se demolerían las construcciones deportivas, tal y como se ha solicitado en la licencia n.º **152/2021 LIC**; y se construiría el hotel, según la licencia n.º **151/2021 LIC**.

Los ingresos plausibles futuros, sin reordenación, serían los siguientes:

I.- Referencia catastral 9105001 DD5790S 0001YP.

No hay cambios respecto a la situación actual. El valor catastral en 2024 asciende a **2 179 341,94 €**. Los ingresos actuales del Ayuntamiento por IBI son **10 787,74 €**.

Sin reordenación no es razonable pensar en que se edificará la parcela, por lo que no variarán los ingresos municipales.

II.- Parcela R1 (según licencia de parcelación PA 03/2021):

Respecto a la situación actual, la construcción de la vecina parcela R2 (uso turístico), provocaría dos cambios: reducción de la superficie de suelo, de 26.549 m²s (según Catastro) a 18 382,74 m²s. Por otro lado, la demolición del equipamiento deportivo. Por lo tanto, se reducirían los ingresos actuales.

El valor catastral y los ingresos futuros serían los siguientes:

1º.- El valor del suelo se calcula por valor de repercusión en zona R27, y uso equipamiento. No se considera ningún coeficiente corrector del suelo.

$$VR_{\text{uso equipamiento}} = 795,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Coeficientes correctores de suelo: 1,00

Superficie construida: 7298 m²c (reducción desde los 8295 m²c actuales).

$$\text{Valor del suelo} = 7298 \text{ m}^2\text{c} \times 795,00 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,00 = 5 801 910 \text{ €}$$

2º.- El valor de la construcción ascendería a:

Uso principal	Sup. m ²	Tipología	MBC x N20	Antig. (*)	TOTAL
OCIO HOSTEL.	365	07223 (1,40)	700 x 1,70 = 1190,00	(1979) 0,60	260 610
SANIDAD	163	05313 (1,20)	700 x 1,20 = 840,00	(1979) 0,60	82 152
RECREATIVO	5017	07313 (2,10)	700 x 2,10 = 1470,00	(1979) 0,60	4 424 994
DEPORTIVO	1753	05213 (0,50)	700 x 0,50 = 350,00	(1979) 0,60	368 130
TOTAL	7298				5 135 886

(*) La antigüedad se mide tomando como base el año 2009 (1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores. Norma 13.1 RD 1020/1993).

3º.- El valor catastral en 2009 se calcula:

$$VC_{2009} = (G+B)(*) \times [VS + VC] \times F_L(*2) \times 0,50(RM) \times \text{Coef. correctores}(*3)$$

(*). El coeficiente G+B es 1,40

(*2) $F_L = 1,00$

(*3) Los coeficientes correctores conjuntos (suelo y edificación): 1,00

$$VC_{2009} = 1,40 \times [5\ 801\ 910 + 5\ 135\ 886] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 7\ 656\ 457,20 \text{ €}$$

El valor catastral de la parcela en 2024 ascendería a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 7\ 656\ 457,20 \text{ €} \times 0,7878 = 6\ 031\ 756,98 \text{ €}$$

Los ingresos del Ayuntamiento por IBI serían:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a) Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

$$\text{Cuota líquida} = \text{Base liquidable} \times \text{tipo de gravamen} = 6\ 031\ 756,98 \text{ €} \times 0,495 \% = \mathbf{29\ 857,20 \text{ €}}$$

III.- Parcela R2 (según licencia de parcelación PA 03/2021):

La parcela calificada actualmente como T no está incluida en el ámbito de la unidad de actuación **UA/MG-01**. Es perfectamente edificable a día de hoy. Tiene solicitada incluso una licencia urbanística, con deficiencias, pero que son subsanables.

Se trata de una parcela de 14 611,07 m²s en la que se permite una superficie edificada máxima de 7305,54 m²t.

III.A.- Valor de la parcela antes de su edificación:

Valor que tendrá la parcela desde que se actualice en Registro y Catastro la parcelación resultante de la licencia PA03/2021; y hasta que finalice la construcción del hotel (previa demolición del complejo deportivo).

El valor catastral en 2009 ascenderá a:

1º.- Se considera a la parcela una “subparcela subedificada”. Las construcciones, de uso deportivo, ascenderán a: 8295 - 7298 = 997 m²c

2º.- El valor del suelo, pese a que está incluido en una zona de valor R27 (valor de repercusión), se calcula con un VUC (valor unitario en calle, zona o paraje) calculado, eso sí a partir del valor de repercusión:

$$VUC = VR \times \text{Edificabilidad} = 1060,00 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,50 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} = 530,00 \text{ €/m}^2\text{s}$$

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
 971 139 100 · calvia@calvia.com

Coefficientes correctores de suelo: 1,00

Valor del suelo = 14 611 m²s x 530,00 €/m²s x 1,00 = 7 743 830 €

3º.- El valor de la construcción asciende a:

Uso principal	Sup. m ²	Tipología	MBC x N20	Antig. (*)	TOTAL
DEPORTIVO	997	05213 (0,50)	700 x 0,50 = 350,00	(1979) 0,60	209 370

(*) La antigüedad se mide tomando como base el año 2009 (1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores. Norma 13.1 RD 1020/1993).

4º.- El valor catastral se calcula:

$$VC_{2009} = (G+B)(*) \times [VS + VC] \times F_L(*2) \times 0,50(RM) \times \text{Coef. correctores}(*3)$$

(*) El coeficiente G+B es 1,00 en lugar de 1,40 debido a que la parcela está infraedificada.

(*2) $F_L = 1,00$

(*3) Los coeficientes correctores conjuntos (suelo y edificación): 1,00

$$VC_{2009} = 1,00 \times [7 743 830 + 209 370] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 3 976 600 \text{ €}$$

El valor catastral en 2024 asciende a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 3 976 600 \text{ €} \times 0,7878 = 3 132 765,48 \text{ €}$$

Los ingresos actuales del Ayuntamiento por IBI son:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

Cuota líquida = Base liquidable x tipo de gravamen = 3 132 765,48 € x 0,495 % =
15 507,19 €

III.B.- Valor de la parcela tras su edificación:

Ya hemos señalado anteriormente que una cosa es la superficie edificada y otra la superficie construida. En el proyecto de hotel presentado (**expediente 151/2021 LIC**) las superficies construidas eran:

Edificio A: 8844,95 m² construidos (4179,20 m²c sobre rasante y 4665,75 m²c bajo rasante)

Planta sótano -3: 1064,75 m²c (aparcamiento, 34 pl.) + 360,05 m²c (salas técnicas) + 192,65 m²c (aljibe) = 1617,45 m²c

Planta sótano -2: 1065,50 m²c (aparcamiento, 32 pl.) + 429,25 m²c (oficinas y vestuarios) + 115,00 m²c (aljibe) = 1609,75 m²c

Planta sótano -1: 985,35 m²c (aparcamiento, 18 pl.) + 378,55 m²c (oficinas y vestuarios) + 74,65 m²c (salas técnicas) = 1438,55 m²c

Planta baja: 1032,70 m²c + 27,85 m²c (porches 100 %) + 35,50 m²c (porches 50 %) = 1096,05 m²c

Planta 1ª: 858,90 m²c + 87,75 m²c (porches 100 %) + 16,30 m²c (porches 50 %) = 962,95 m²c

Planta 2ª: 917,40 m²c + 117,40 m²c (porches 100 %) + 16,30 m²c (porches 50 %) = 1051,10 m²c

Planta 3ª: 917,40 m²c + 117,40 m²c (porches 100 %) + 16,30 m²c (porches 50 %) = 1051,10 m²c

Planta cubierta: 18,00 m²c

Edificio B: 4581,89 m² construidos (3228,19 m²c sobre rasante y 1353,70 m²c bajo rasante)

Planta sótano -1 : 133,65 m²c (aparcamiento, 2 pl.) + 933,60 m²c (SPA) + 235,30 m²c (salas técnicas) + 31,90 m²c = 1334,45 m²c

Planta baja: 724,15 m²c + 64,70 m²c (porches 100 %) = 788,85 m²c

Planta 1ª: 707,20 m²c + 47,65 m²c (porches 100 %) + 17,05 m²c (porches 50 %) = 771,90 m²c

Planta 2ª: 790,50 m²c + 60,00 m²c (porches 100 %) + 26,30 m²c (porches 50 %) = 876,80 m²c

Planta 3ª: 700,80 m²c + 47,65 m²c (porches 100 %) + 17,05 m²c (porches 50 %) = 765,50 m²c

Planta cubierta: 25,14 m²c

Sala técnica piscina: 19,25 m²c

Superficie construida edificio A y edificio B = 13 426,84 m²c

En cuanto a las superficies exteriores:

Piscinas = 151,00 (edif. A) + 53,00 (edif. B) = 204,00 m²s

Aparcamiento y pistas deportivas = 514,28 m²s

Viales de servicio = 447,50 + 69,14 = 516,64 m²s

Terrazas, pavimentos = 941,94 m²s

Caminos = 326,76 + 222,19 = 548,95 m²s

Ajardinamiento = 8585,44 m²s

Rampas acceso a edificios = 264,49 + 38,74 = 303,23 m²s

Ocupación edificación = 1618,41 + 1378,62 = 2997,03 m²s

El valor catastral y los ingresos futuros serían los siguientes:

1º.- El valor del suelo se calcula por valor de repercusión en zona R27, y uso turístico. No se considera ningún coeficiente corrector del suelo.

$$VR_{\text{uso turístico}} = 1060,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$VR_{\text{uso garaje}} = 106,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Coefficientes correctores de suelo: 1,00

Superficies construidas:

$$\text{Uso turístico: } 4179,20 + 3228,19 + 933,60 + 204 \text{ (piscina)} = 8545 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\text{Uso garaje: } 4665,75 + 420,10 = 5086 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\text{Valor del suelo} = [(8545 \text{ m}^2\text{c} \times 1060,00 \text{ €/m}^2\text{s}) + (5086 \text{ m}^2\text{c} \times 106,00 \text{ €/m}^2\text{c})] \times 1,00 = 9\ 057\ 700 \text{ €} + 539\ 116 \text{ €} = 9\ 596\ 816 \text{ €}$$

2º.- El valor de la construcción asciende a:

Uso principal	Sup. m ²	Tipología	MBC x N20	Antig. (*)	TOTAL
OCIO HOSTEL.	8341	07113 (2,10)	700 x 2,10 = 1470,00	1,00	12 261 270
GARAJES	5086	01133 (0,62)	700 x 0,62 = 434,00	1,00	2 207 324
PISCINA	204	05223 (0,70)	700 x 0,70 = 490,00	1,00	99 960
TOTAL	7298				14 568 554

(*) La antigüedad se mide tomando como base el año 2009 (1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores. Norma 13.1 RD 1020/1993).

3º.- El valor catastral en 2009 se calcula:

$$VC_{2009} = (G+B)(*) \times [VS + VC] \times F_L(*2) \times 0,50(RM) \times \text{Coef. correctores}(*3)$$

(*) El coeficiente G+B es 1,40

$$(*2) F_L = 1,00$$

(*3) Los coeficientes correctores conjuntos (suelo y edificación): 1,00

$$VC_{2009} = 1,40 \times [9\ 596\ 816 + 14\ 568\ 554] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 16\ 915\ 759 \text{ €}$$

El valor catastral de la parcela en 2024 asciende a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 16\ 915\ 759 \text{ €} \times 0,7878 = 13\ 326\ 234,94 \text{ €}$$

Los ingresos del Ayuntamiento por IBI serían:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a) Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

$$\text{Cuota líquida} = \text{Base liquidable} \times \text{tipo de gravamen} = 13\ 326\ 234,94 \text{ €} \times 0,495 \% = \mathbf{65\ 964,86 \text{ €}}$$

A continuación se va a estudiar los ingresos futuros producidos por la reordenación:

I.- Parcela R1: ARE/SM-03 y EL-P1

I.A.- Valor de la parcela antes de su edificación:

Cuando se apruebe la reordenación se considera que se van a demoler los dos almacenes (según Catastro) pero se va a mantener el uso industrial (según Catastro), ya que se trata de la estación de transformación (ET). Se considera que se mantendrá hasta que se construya la nueva edificación y se reubique ésta.

El valor catastral en 2009, tomando de base el cálculo actual, ascenderá a:

1º.- El valor del suelo, pese a que está incluido en una zona de valor R27 (valor de repercusión), se calcula con un VUC (valor unitario en calle, zona o paraje). Calculado, eso sí, a partir del valor de repercusión:

$$VUC = VR \times \text{Edificabilidad} = 795,00 \text{ €/m}^2 \times 0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 596,25 \text{ €/m}^2$$

Coeficientes correctores de suelo: 1,00

$$\text{Valor del suelo} = 10\ 108 \text{ m}^2 \times 596,25 \text{ €/m}^2 \times 1,00 = \mathbf{6\ 026\ 895 \text{ €}}$$

2º.- El valor de la construcción:

Uso principal	Sup. m ²	Tipología	MBC x N20	Antig. (*)	TOTAL
INDUSTRIAL	98	02137 (0,30)	700 x 0,30 = 210,00	(1997) 0,78	16 052,40

(*) La antigüedad se mide tomando como base el año 2009 (1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores. Norma 13.1 RD 1020/1993). Por muchos años que pasen, mientras no se modifique la ponencia, el coeficiente de antigüedad no variará.

3º.- El valor catastral se calcula:

$$VC_{2009} = (G+B)^{(*)} \times [VS + VC] \times F_L^{(*2)} \times 0,50(RM) \times \text{Coef. correctores}^{(*3)}$$

(*) El coeficiente G+B es 1,00 en lugar de 1,40 debido a que la parcela está infraedificada.

(*2) $F_L = 1,00$

(*3) Los coeficientes correctores conjuntos (suelo y edificación): 1,00

$$VC_{2009} = 1,00 \times [6\ 026\ 895 + 16\ 052,40] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 3\ 021\ 473,70 \text{ €}$$

El valor catastral en 2024 asciende a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 3\ 021\ 473,70 \text{ €} \times 0,7878 = 2\ 380\ 316,98 \text{ €}$$

Los ingresos del Ayuntamiento por IBI serían:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a) Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

Cuota líquida = Base liquidable x tipo de gravamen = 2 380 316,98 € x 0,495 % =
11 782,57 €

I.B.- Valor de la parcela tras su edificación:

Ya hemos indicado antes que la superficie edificada máxima ascenderá a 7581,18 m²t. Sin embargo, esto no significa que la superficie construida sea igual a dicha superficie edificada máxima. De acuerdo con el **artículo 4.09** del volumen I de las normas urbanísticas hay mucha superficie construida que no computa edificabilidad. Por ejemplo: superficies de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima; superficie bajo la cubierta para la ubicación de depósitos o de otras instalaciones generales del edificio, con una altura libre interior máxima de 2,20 m; aljibes y depósitos de obligada construcción; plantas sótano o semisótano siempre que se den los usos permitidos; locales para cubos de basura; cuartos de calderas o de otras instalaciones. Además se indica que los porches cubiertos pueden computar al 50 %, no así los balcones superpuestos.

Por lo tanto, la superficie construida es lógico que sea superior a la superficie edificada. En el caso de hoteles lo habitual es que la superficie construida sea un 80 % superior a la edificada (ya que los usos hoteleros en sótano o semisótano no computan en Calvià). En el caso de viviendas plurifamiliares, un 40 %. Se estima, en este caso de equipamiento privado, un incremento del 40 %.

En el ARE/SM-03 la ocupación máxima asciende al 80 %. El ajardinamiento mínimo es de un 15 %. Esto va a hacer que el aparcamiento obligatorio -establecido en 1 plaza por cada cien metros cuadrados construidos (100 m²c) o fracción- se deba ubicar en sótano: 76 plazas x 24,00 m²c/plaza = 1824,00 m²t.

Se estima una superficie de 7581,18 m²c de uso equipamiento privado sobre rasante.

Se estima una superficie de 1824,00 m²c de uso aparcamiento de vehículos en sótano / semisótano.

Se estima una superficie de 1208,75 m²c de uso instalaciones / aljibes / almacenes en sótano / semisótano.

El valor catastral en 2009 ascenderá a:

1º.- El valor del suelo se calcula por valor de repercusión en zona R27, y uso equipamiento. No se considera ningún coeficiente corrector del suelo.

$$VR_{\text{uso equipamiento}} = 795,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$VR_{\text{uso garaje}} = 106,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Coeficientes correctores de suelo: 1,00

$$\text{Valor del suelo} = [(7581,18 \text{ m}^2\text{c} \times 795,00 \text{ €/m}^2\text{s}) \times (1824,00 \times 106,00 \text{ €/m}^2\text{s})] \times 1,00 = [6\,027\,586,65 \text{ €} + 193\,344,00 \text{ €}] \times 1,00 = 6\,220\,930,65 \text{ €}$$

2º.- El valor de la construcción asciende a:

Uso principal	Sup. m ²	Tipología	MBC x N20	Antig. (*)	TOTAL
CLÍNICAS	7581,18	08114 (2,25)	700 x 2,25 = 1575,00	(>2009) 1,00	11 941 445,25
APARCAMIEN TO	1824,00	01134 (0,53)	700 x 0,53 = 371,00	(>2009) 1,00	676 704,00
TOTAL	9405,87				12 618 149,25

(*) La antigüedad se mide tomando como base el año 2009 (1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores. Norma 13.1 RD 1020/1993).

No se considera la superficie destinada a instalaciones / aljibes.

3º.- El valor catastral en 2009 se calcula:

$$VC_{2009} = (G+B)(*) \times [VS + VC] \times F_L(*2) \times 0,50(RM) \times \text{Coef. correctores}(*3)$$

(*) El coeficiente G+B es 1,40

(*2) F_L = 1,00

(*3) Los coeficientes correctores conjuntos (suelo y edificación): 1,00

$$VC_{2009} = 1,40 \times [6\,220\,930,65 + 12\,618\,149,25] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 1,40 \times [18\,839\,079,90] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 13\,187\,355,93 \text{ €}$$

El valor catastral de la parcela en 2024 asciende a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 13\,187\,355,93 \text{ €} \times 0,7878 = 10\,388\,999,00 \text{ €}$$

Los ingresos actuales del Ayuntamiento por IBI son:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a) Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

Cuota líquida = Base liquidable x tipo de gravamen = 10 388 999,00 € x 0,495 % =

51 425,55 €

II.- Parcela R2: ARE/SM-01 (Uso turístico)

Se incluye, en su mayor parte, en la parcela catastral actual 9604021 DD5790S 0001KP. Una pequeña porción en la 9604022 DD5790S 0001RP.

La reordenación va a provocar una reducción de la superficie de suelo respecto a la parcela calificada T en la actualidad: 14 263,12 m²s (< 14 611,07 m²s iniciales).

Por contra se va a incrementar la superficie construida de: 7305,54 m²t (T - 0,50 m²t/m²s) a 11 500,00 m²t (ARE/SM-01 - 0,806 m²t/m²s).

II.A.- Valor de la parcela antes de su edificación:

Cuando se apruebe la reordenación se va a demoler el Complejo social-deportivo-recreativo del Casino de Mallorca.

El valor catastral en 2009, tomando de base el cálculo actual, ascenderá a:

1º.- El valor del suelo, pese a que está incluido en una zona de valor R27 (valor de repercusión), se calcula con un VUC (valor unitario en calle, zona o paraje) calculado, eso sí a partir del valor de repercusión:

$$VUC = VR \times \text{Edificabilidad} = 1060,00 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,806 \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s} = 854,36 \text{ €/m}^2\text{s}$$

Coeficientes correctores de suelo: 1,00

$$\text{Valor del suelo} = 14\,263 \text{ m}^2\text{s} \times 854,36 \text{ €/m}^2\text{s} \times 1,00 = 12\,185\,736,68 \text{ €}$$

2º.- El valor de la construcción asciende a: 0,00 €

3º.- El valor catastral se calcula:

$$VC_{2009} = (G+B)(*) \times [VS] \times F_L(*2) \times 0,50(RM)$$

(*) El coeficiente G+B es 1,00 al estar sin edificar.

(*2) $F_L = 1,00$

(*3) Los coeficientes correctores conjuntos (suelo y edificación): 1,00

$$VC_{2009} = 1,00 \times [12\ 185\ 736,68] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 6\ 092\ 868,34 \text{ €}$$

El valor catastral en 2024 asciende a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 6\ 092\ 868,34 \text{ €} \times 0,7878 = 4\ 799\ 961,68 \text{ €}$$

Los ingresos del Ayuntamiento por IBI serán:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a) Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

$$\text{Cuota líquida} = \text{Base liquidable} \times \text{tipo de gravamen} = 4\ 799\ 961,68 \text{ €} \times 0,495 \% =$$

23 759,81 €

II.B.- Valor de la parcela tras su edificación:

Ya hemos señalado anteriormente que hay que distinguir la superficie edificada de la superficie construida. En el proyecto de hotel presentado (**expediente 151/2021 LIC**) la relación entre la superficie construida y la superficie edificada asciende a: 13 426,84 m² construidos / 7291,86 m² edificados = 1,8413 m²c/m²e.

Considerando que toda la superficie de porches o terrazas cubiertas computan al 50 % (conforme el método simplificado del cálculo del presupuesto de referencia del COAIB) entonces la superficie construida se reduce hasta los 13 069,24 m²c. La relación es: 1,7923 m²c/m²e.

Esto significa que la superficie construida total del edificio es un 79,23 % superior al aprovechamiento urbanístico o metros cuadrados edificados de la parcela.

Con la reordenación la superficie edificada máxima se incrementa pero el número de plazas turísticas no. Incluso se reducen de 209 a 204. Debido a que muchos de los parámetros edificatorios dependen de la superficie de suelo, o del n.º de plazas turísticas, y no de la superficie edificada; muchas instalaciones o infraestructuras no se incrementarán con respecto a una parcela que tuviera una edificabilidad máxima de 0,50 m²t/m²s.

Es decir, en este caso, no es creíble que la relación entre la superficie construida y la edificada sea un 80 % mayor. Se considera una relación de: 1,40 m²c/m²e.

Por lo tanto, la superficie construida será de: 11 500,00 m²e x 1,40 m²c/m²e = 16 100 m²c dividida en:

a.- Uso turístico sobre rasante: 9000 m²c

b.- SPA sobre rasante: 1160 m²c

c.- Uso aparcamiento: 3250 m²c (bajo rasante)

d.- Usos secundarios o complementarios, sobre rasante: 1500 m²c

e.- Instalaciones técnicas / aljibes bajo rasante: 1190 m²c

El valor catastral en 2009 respecto al incremento de superficie construida tras la reordenación ascenderá a:

1º.- El valor del suelo se calcula por valor de repercusión en zona R27, y uso equipamiento. No se considera ningún coeficiente corrector del suelo.

$$VR_{\text{uso turístico}} = 1060,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$VR_{\text{uso comercial}} = 1060,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$VR_{\text{uso garajes}} = 106,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Coeficientes correctores de suelo: 1,00

$$\text{Valor del suelo} = [(9000,00 \text{ m}^2\text{c} \times 1060,00 \text{ €/m}^2\text{s}) + (1160,00 \text{ m}^2\text{c} \times 1060,00 \text{ €/m}^2\text{c}) + (3250,00 \text{ m}^2\text{c} \times 106,00 \text{ €/m}^2\text{c}) + (1500,00 \text{ m}^2\text{c} \times 1060,00 \text{ €/m}^2\text{c})] \times 1,00 = [9\ 540\ 000 \text{ €} + 1\ 229\ 600 \text{ €} + 344\ 500 \text{ €} + 1\ 590\ 000 \text{ €}] \times 1,00 = \mathbf{12\ 704\ 100 \text{ €}}$$

2º.- El valor de la construcción asciende a:

Uso principal	Sup. m ²	Tipología	MBC x N20	Antig. (*)	TOTAL
OCIO Y HOSTELERÍA	9000	07113	700 x 2,10 = 1470,00	(>2009) 1,00	13 230 000
SANIDAD	1160	08223	700 x 2,10 = 1470,00	(>2009) 1,00	1 705 200
GARAJES	3250	01134	700 x 0,53 = 371,00	(>2009) 1,00	1 205 750
COMERCIAL	1500	04124	700 x 1,30 = 910,00	(>2009) 1,00	1 365 000
TOTAL	14910				17 505 950

(*) La antigüedad se mide tomando como base el año 2009 (1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores. Norma 13.1 RD 1020/1993).

3º.- El valor catastral en 2009 se calcula:

$$VC_{2009} = (G+B)(*) \times [VS + VC] \times F_L(*2) \times 0,50(RM) \times \text{Coef. correctores}(*3)$$

(*) El coeficiente G+B es 1,40

(*2) F_L = 1,00

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 · calvia@calvia.com

(*3) Los coeficientes correctores conjuntos (suelo y edificación): 1,00

$$VC_{2009} = 1,40 \times [12\ 704\ 100 + 17\ 505\ 950] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 1,40 \times [30\ 210\ 050] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 21\ 147\ 035 \text{ €}$$

El valor catastral de la parcela en 2024 asciende a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 21\ 147\ 035 \text{ €} \times 0,7878 = 16\ 659\ 634,17 \text{ €}$$

(7 005 802,99 € suelo + 9 653 831,19 €)

El incremento de los ingresos del Ayuntamiento por IBI serán:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a) Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

$$\text{Cuota líquida} = \text{Base liquidable} \times \text{tipo de gravamen} = 16\ 659\ 634,17 \text{ €} \times 0,495 \% =$$

82 465,19 €

III.- Parcela R3: ARE/SM-02 (Uso terciario)

Se incluye tanto en la parcela catastral 9604021 DD5790S 0001KP como en la 9604022 DD5790S 0001RP.

I.A.- Valor de la parcela antes de su edificación:

Cuando se apruebe la reordenación se considera que se va a demoler el Complejo social-deportivo-recreativo.

El valor catastral en 2009, tomando de base el cálculo actual, ascenderá a:

1º.- El valor del suelo, pese a que está incluido en una zona de valor R27 (valor de repercusión), se calcula con un VUC (valor unitario en calle, zona o paraje) calculado, eso sí a partir del valor de repercusión:

$$VUC = VR \times \text{Edificabilidad} = 1060,00 \text{ €/m}^2c \times 0,239 \text{ m}^2c/\text{m}^2s = 253,34 \text{ €/m}^2s$$

Coeficientes correctores de suelo: 1,00

$$\text{Valor del suelo} = 15\ 885 \text{ m}^2s \times 253,34 \text{ €/m}^2s \times 1,00 = 4\ 024\ 305,90 \text{ €}$$

2º.- El valor de la construcción asciende a: 0,00 €

3º.- El valor catastral se calcula:

$$VC_{2009} = (G+B)(*) \times [VS] \times F_L(*2) \times 0,50(RM)$$

(*) El coeficiente G+B es 1,00 al estar sin edificar.

(*2) $F_L = 1,00$

(*3) Los coeficientes correctores conjuntos (suelo y edificación): 1,00

$$VC_{2009} = 1,00 \times [4\ 024\ 305,90] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 2\ 012\ 152,95 \text{ €}$$

El valor catastral en 2024 asciende a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 2\ 012\ 152,95 \text{ €} \times 0,7878 = 1\ 585\ 174,09 \text{ €}$$

Los ingresos del Ayuntamiento por IBI serán:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a) Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

$$\text{Cuota líquida} = \text{Base liquidable} \times \text{tipo de gravamen} = 1\ 585\ 174,09 \text{ €} \times 0,495 \% = \mathbf{7846,61 \text{ €}}$$

I.B.- Valor de la parcela tras su edificación:

Ya hemos señalado anteriormente que una cosa es la superficie edificada y otra la superficie construida.

La superficie edificada asciende a 3800,00 m²e. Se considera un 40 % superior la superficie construida que la edificada.

Por lo tanto, la superficie construida será de: 3800,00 m²e x 1,40 m²c/m²e = 5320 m²c dividida en:

- a.- Uso terciario sobre rasante: 3800 m²c
- b.- Uso aparcamiento: 1750 m²c (bajo rasante) → 3800/50 = 76 plazas
- c.- Instalaciones técnicas / aljibes bajo rasante: 230 m²c

El valor catastral en 2009 respecto al incremento de superficie construida tras la reordenación ascenderá a:

1º.- El valor del suelo se calcula por valor de repercusión en zona R27, y uso equipamiento. No se considera ningún coeficiente corrector del suelo.

$$VR_{\text{uso comercial}} = 1060,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

$$VR_{\text{uso garajes}} = 106,00 \text{ €/m}^2\text{c}$$

Coefficientes correctores de suelo: 1,00

$$\text{Valor del suelo} = [(3800,00 \text{ m}^2\text{c} \times 1060,00 \text{ €/m}^2\text{s}) + (1750,00 \text{ m}^2\text{c} \times 106,00 \text{ €/m}^2\text{c})] \times 1,00 = [4\ 028\ 000 \text{ €} + 185\ 500 \text{ €}] \times 1,00 = 4\ 213\ 500 \text{ €}$$

2º.- El valor de la construcción asciende a:

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 · calvia@calvia.com

Uso principal	Sup. m ²	Tipología	MBC x N20	Antig. (*)	TOTAL
COMERCIAL	3800	04223	700 x 2,00 = 1400,00	(>2009) 1,00	5 320 000
GARAJES	1750	01134	700 x 0,53 = 371,00	(>2009) 1,00	649 250
TOTAL	13725				5 969 250

(*) La antigüedad se mide tomando como base el año 2009 (1 de enero del año siguiente al de la aprobación de la ponencia de valores. Norma 13.1 RD 1020/1993).

3º.- El valor catastral en 2009 se calcula:

$$VC_{2009} = (G+B)^{*} \times [VS + VC] \times F_L^{*2} \times 0,50(RM) \times \text{Coef. correctores}^{*3}$$

(*) El coeficiente G+B es 1,40

(*2) $F_L = 1,00$

(*3) Los coeficientes correctores conjuntos (suelo y edificación): 1,00

$$VC_{2009} = 1,40 \times [4 213 500 + 5 969 250] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 1,40 \times [10 182 750] \times 1,00 \times 0,50 \times 1,00 = 7 127 925 \text{ €}$$

El valor catastral de la parcela en 2024 asciende a:

$$VC_{2024} = VC_{2009} \times \text{Coef. presupuestos} = 7 127 925 \text{ €} \times 0,7878 = 5 615 379,32 \text{ €}$$

Los ingresos del Ayuntamiento por IBI serán:

Base liquidable = base imponible (valor catastral) x coeficientes de reducción

En este caso, base liquidable = base imponible = valor catastral

Tipo de gravamen = 0,495 (art. 3.a Ordenanza fiscal n.º 1 de orden: Ordenanza reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles)

$$\text{Cuota líquida} = \text{Base liquidable} \times \text{tipo de gravamen} = 5 615 379,32 \text{ €} \times 0,495 \% = \mathbf{27 796,13 \text{ €}}$$

CALENDARIO DE INGRESOS:

En la ordenación actual la unidad de actuación **UA/SM-01** es una “actuación destinada a la unificación urbanística de las dos parcelas que dan soporte al complejo de edificaciones que constituyen el Casino de Mallorca, y que permitirán cualquier actuación tendente a su reforma o ampliación”. El Casino de Mallorca lleva cerrado desde el año 2011 por su traslado a Palma. No es razonable pensar que este ámbito altere su estado sin reordenación. El Complejo seguirá cerrado y la parcela al norte mantendrá sus dos playas de aparcamiento y las pequeñas construcciones existentes (CT, aljibe y almacén).

Las únicas actuaciones factibles que se realizarán sin la reordenación de la presente modificación, será la demolición del complejo deportivo (expediente de urbanismo n.º **152/2021 LIC**) y la posterior construcción del hotel (expediente de urbanismo n.º **151/2021 LIC**).

Por lo tanto, la modificación de los ingresos producto de la reordenación será consecuencia de:

1º.- Un complejo turístico de alojamiento con mayor superficie que el esperado actualmente.

2º.- Construcción de un equipamiento privado en una parcela infraedificada.

3º.- Demolición del Casino de Mallorca.

4º.- Construcción de un gran establecimiento comercial colectivo.

En inmuebles urbanos no se actualizan los valores catastrales en las Leyes de Presupuestos del Estado desde el año 2015. Se considera que no se actualizarán los valores catastrales en los próximos dos años (2025 y 2026). A partir de ese momento (año 2027) se considera un coeficiente de actualización constante que equivalga a la tasa media de IPC en Baleares de los treinta últimos (30) años. De acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística (INE), el porcentaje de incremento del IPC ha sido, de diciembre de 1994 a diciembre de 2024, de un 104,90 %. Esto da una tasa anual media de: $2,049^{1/30} = 2,049^{0,03} = 1,02420 \rightarrow 2,422 \%$.

Sin reordenación: Se considera que en 2025 se modificaría tanto en el Registro como en el Catastro las fincas/parcelas conforme la parcelación (**PA 03/2021**). Asimismo se otorgarían las licencias **152/2021 LIC** y **151/2021 LIC**. A partir del 2026 se actualizarían los valores catastrales por la parcelación. Se estima que el hotel estaría construido en 2028. A partir de 2029 se actualizarían los ingresos por IBI conforme a la nueva edificación. En el resto de terrenos no habría ningún cambio.

Con reordenación: Se considera que en 2025 se aprueba definitivamente la modificación puntual. En 2026 se inscriben las nuevas parcelas en Registro/Catastro. Ese año se solicita la licencia del complejo turístico así como la del centro comercial. En 2027 se conceden las licencias. Ese mismo año se solicita la licencia del equipamiento privado. También ese año se empieza a cobrar el IBI de las nuevas parcelas catastrales. En 2028 se concede la licencia del equipamiento deportivo. En 2030 se construye el complejo turístico y el centro comercial. En 2031 se empieza a cobrar por los cambios realizados. Asimismo en dicho año finaliza la construcción del equipamiento privado. A partir de 2032 se cobra por los cambios en los valores catastrales.

El calendario de los ingresos previstos, si no hubiera reordenación, sería el siguiente:

Año	Ingreso (€)	Actualización		Ingreso actualizado (€)
		n	(1+i) ⁿ	
2025	10 787,74	0	1,000000	10 787,74
	32 765,84			32 765,84
	7405,32			7405,32
	50 958,90			50 958,90

2026	10 787,74	0	1,000000	10 787,74
	29 857,20			29 857,20
	15 507,19			15 507,19
	56 152,13			56 152,13
2027	10 787,74	1	1,024200	11 048,80
	29 857,20			30 579,74
	15 507,19			15 882,46
	56 152,13			57 511,01
2028	10 787,74	2	1,048986	11 316,18
	29 857,20			31 319,77
	15 507,19			16 266,82
	56 152,13			58 902,78
2029	10 787,74	3	1,074371	11 590,04
	29 857,20			32 077,71
	65 964,86			70 870,74
	106 609,80			114 538,49
2030	10 787,74	4	1,100371	11 870,51
	29 857,20			32 853,99
	65 964,86			72 585,81
	106 609,80			117 310,32
2031	10 787,74	5	1,127000	12 157,78
	29 857,20			33 649,06
	65 964,86			74 342,39
	106 609,80			120 149,23
2032	10 787,74	6	1,154273	12 452,00
	29 857,20			34 463,37

	65 964,86			76 141,47
	106 609,80			123 056,84
2033	10 787,74	7	1,182207	12 753,34
	29 857,20			35 297,38
	65 964,86			77 984,10
	106 609,80			126 034,82
2034	10 787,74	8	1,210816	13 061,97
	29 857,20			36 151,58
	65 964,86			79 871,31
	106 609,80			129 084,86
2035	10 787,74	9	1,240118	13 378,07
	29 857,20			37 026,45
	65 964,86			81 804,20
	106 609,80			132 208,71

El calendario de los ingresos previstos, si hubiera reordenación, sería el siguiente:

Año	Ingreso (€)	Actualización		Ingreso actualizado (€)	Δ o ∇ Ingreso (€)
		n	(1+i) ⁿ		
2025	10.787,74	0	1,000000	10.787,74	0,00
	32.765,84			32.765,84	0,00
	7.405,32			7.405,32	0,00
	50.958,90			50.958,90	0,00
2026	10.787,74	0	1,000000	10.787,74	0,00
	32.765,84			32.765,84	2.908,64
	7.405,32			7.405,32	-8.101,87
	50.958,90			50.958,90	-5.193,23
2027	11.782,57	1	1,024200	12.067,71	1.018,90
	23.759,81			24.334,80	-6.244,95

	7.846,61			8.036,50	-7.845,97
	43.388,99			44.439,00	-13.072,01
2028	11.782,57	2	1,048986	12.359,75	1.043,56
	23.759,81			24.923,70	-6.396,07
	7.846,61			8.230,98	-8.035,84
	43.388,99			45.514,43	-13.388,35
2029	11.782,57	3	1,074371	12.658,85	1.068,82
	23.759,81			25.526,85	-6.550,86
	7.846,61			8.430,17	-62.440,57
	43.388,99			46.615,88	-67.922,61
2030	11.782,57	4	1,100371	12.965,20	1.094,68
	23.759,81			26.144,60	-6.709,39
	7.846,61			8.634,18	-63.951,63
	43.388,99			47.743,98	-69.566,34
2031	11.782,57	5	1,127000	13.278,95	1.121,17
	82.465,19			92.938,26	59.289,20
	27.796,13			31.326,23	-43.016,15
	122.043,89			137.543,45	17.394,22
2032	51.425,55	6	1,154273	59.359,14	46.907,14
	82.465,19			95.187,36	60.724,00
	27.796,13			32.084,33	-44.057,14
	161.686,87			186.630,83	63.573,99
2033	51.425,55	7	1,182207	60.795,63	48.042,29
	82.465,19			97.490,90	62.193,52
	27.796,13			32.860,77	-45.123,33
	161.686,87			191.147,29	65.112,48
2034	51.425,55	8	1,210816	62.266,88	49.204,91
	82.465,19			99.850,18	63.698,60
	27.796,13			33.656,00	-46.215,31
	161.686,87			195.773,06	66.688,20

2035	51.425,55	9	1,210816	63.773,74	50.395,67
	82.465,19			102.266,55	65.240,11
	27.796,13			34.470,48	-47.333,72
	161.686,87			200.510,77	68.302,06
				SUMA	111 928,40

2º.- El impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Conforme el **artículo 100** del **Real Decreto Legislativo 2/2004**, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante **TRLRHL**) la naturaleza y hecho imponible de este impuesto es:

“1. El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.

2.- Está exenta del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, que estando sujeta al impuesto, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación”.

De acuerdo con el **artículo 102.1** del **TRLRHL**:

“1.- La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. [...]”.

Habrà que tener en cuenta cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia urbanística municipal, comunicación previa o declaración responsable.

En relación a las obras de urbanización, el **artículo 146.1.c)** de la **LUIB** establece:

“1.- Estará sujeta a licencia urbanística municipal previa, siempre que no estén sujetos al régimen previsto en el **artículo 148** de la presente **ley**, la realización de los siguientes actos:

[...] c) Las obras de urbanización que se tengan que realizar al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados. [...]”.

El **apartado 2** del citado **artículo 146** de la **LUIB** establece:

“2.- No estarán sujetas a la licencia urbanística las obras de urbanización previstas en los planes y los proyectos aprobados debidamente, ni las parcelaciones o la división de fincas en suelo urbano o urbanizable incluidas en un proyecto de reparcelación”.

En el presente caso se establece la obligatoriedad de que el propietario de los terrenos ceda los terrenos y ejecute el tratamiento del espacio libre público EP-1, así como la pavimentación de la ampliación de las aceras.

Estas obras se tramitarán a través de la figura de un proyecto de dotación de servicios o de obras ordinarias como complemento de los proyectos de edificación de las parcelas resultantes de la reordenación. No se tramitará como un proyecto de urbanización. Tampoco se redactará un proyecto de reparcelación.

En este caso, por lo tanto, las obras están sujetas a ICIO.

De acuerdo con el **artículo 5.3** de la Ordenanza fiscal n.º 4 de orden: ORDENANZA reguladora del IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS; el tipo de gravamen será el cuatro por ciento (4,00 %).

El cálculo del coste de ejecución material (CEM) se calcula en base al método simplificado del cálculo del presupuesto de referencia en base a los costes de la construcción tipo en las Illes Balears. Método del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears (COAIB).

Módulo de construcción tipo en dic/2024: 673,26 €/m²t

En el caso de demoliciones se emplea el generador de precios de Cype (<https://generadordeprecios.info/>).

a.- Gastos de urbanización:

De acuerdo con el EEF el coste de ejecución material (EL-P1 y ampliación de aceras), a fecha de **diciembre de 2024**, asciende a: **432 512,06 €**.

ICIO: 4,00 % s/432 512,06 € = **17 300,48 €**

b.- Gastos de demolición de las edificaciones existentes:

Se considera que todas las edificaciones del ámbito se van a demoler excepto el club de playa *-Beach Club-*, que será objeto de una reforma o rehabilitación integral.

Los costes de ejecución material son los siguientes:

Parcela actual 9105001 DD5790S 0001YP:

A.- Demolición aljibe semienterrado: (según el EEF): **42 773,02 €**. Los residuos ascienden a **383,25 T**.

B.- Demolición Centro de Transformación:

Edificio de una planta sobre rasante de una superficie aproximada de 120,00 m²c.

DCE010. Demolición completa, combinada, parte elemento a elemento con medios manuales y mecánicos y parte mediante pala giratoria sobre cadenas con cizalla y compresor neumático de edificio de 120 m² de superficie total, y carga mecánica sobre camión o contenedor, aislado, compuesto por 1 planta sobre rasante con una altura edificada de 3,5 m. El edificio presenta una estructura de hormigón y su estado de conservación es normal, a la vista de los estudios previos realizados.

Sin descomposición: 7957,00 €

Residuos generados: 133,10 T

ADE002 M³. Excavación a cielo abierto, en suelo de arcilla semidura, con medios mecánicos, y carga a camión: 7,11 €/m³

120,00 m²s x 1,00 m = 120,00 m³

Coste: 7,11 €/m³ x 120,00 m³ = 853,20 €

DDS030 M³. Demolición de cimentación de hormigón. Demolición de zapata de hormigón armado de hasta 1,50 m de profundidad máxima, con retroexcavadora con martillo rompedor y equipo de oxicorte, y carga mecánica sobre camión o contenedor: 89,99 €/m³.

Se estima que las zapatas ocupan el 35% de la planta del edificio y disponen de una altura media de 0,80 m.

35% s/120,00 m²s x 0,80 m = 0,35 x 96,00 = 33,60 m³

Coste: 89,99 €/m³ x 33,60 m³ = 3023,66 €

Residuos generados: 2,350059 T/m³ x 33,60 m³ = 78,96 T

La suma del CEM asciende a: **11 833,86 €**. Los residuos ascienden a 212,06 T.

C.- Demolición del edificio sito en la esquina de la calle Cala Chada con la avenida Joan Miró:

DCE010. Demolición completa, combinada, parte elemento a elemento con medios manuales y mecánicos y parte mediante pala giratoria sobre cadenas con cizalla y compresor neumático de edificio de 52 m² de superficie total, y carga mecánica sobre camión o contenedor, aislado, compuesto por 1 planta sobre rasante con una altura edificada de 3,5 m. El edificio presenta una estructura de hormigón y su estado de conservación es normal, a la vista de los estudios previos realizados.

Sin descomposición: 3052,00 €

Residuos generados: 57,68 T

 ADE002 M³. Excavación a cielo abierto, en suelo de arcilla semidura, con
 medios mecánicos, y carga a camión: 7,11 €/m³

52,00 m²s x 1,00 m = 52,00 m³

Coste: 7,11 €/m³ x 52,00 m³ = 369,72 €

 DDS030 M³. Demolición de cimentación de hormigón. Demolición de
 zapata de hormigón armado de hasta 1,50 m de profundidad máxima, con
 retroexcavadora con martillo rompedor y equipo de oxicorte, y carga
 mecánica sobre camión o contenedor: 89,99 €/m³.

Se estima que las zapatas ocupan el 35% de la planta del edificio y
 disponen de una altura media de 0,80 m.

35% s/52,00 m²s x 0,80 m = 0,35 x 41,60 = 14,56 m³

Coste: 89,99 €/m³ x 14,56 m³ = 1310,25 €

Residuos generados: 2,350059 T/m³ x 14,56 m³ = 34,22 T

 La suma del CEM asciende a: **4731,97 €**. Los residuos ascienden a 91,90 T.

D.- Demolición de las playas de estacionamiento y del resto de instalaciones y
 obras:

Portal de entrada al aparcamiento = 3256,29 €

Playas de aparcamiento = 42 075,00 €

Otras (farolas, cerramientos) = 500,00 €

La suma del CEM asciende a: **45 831,29 €**. Los residuos ascienden a 2117,96 T.

ICIO = 4,00 % s/42 773,02 € = **1710,92 €**

4,00 % s/11 833,86 € = **473,35 €**

4,00 % s/4731,97 € = **189,28 €**

4,00 % s/3256,29 € = **130,25 €**

4,00 % s/42 075,00 € = **1683,00 €**

4,00 % s/500,00 € = **20,00 €**

ICIO SUMA = **4206,80 €**

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
 971 139 100 · calvia@calvia.com

Parcela actual 9604021 DD5790S 0001KP:

A.- Edificio principal: De acuerdo con el EEF, la suma del CEM asciende a:
1 135 893,41 €. Los residuos ascienden a 23 160,90 T.

ICIO = 4,00 % s/1 135 893,41 € = **45 435,74 €**

B.- Centro de transformación (CT) n.º 14580: De acuerdo con el EEF, la suma del CEM asciende a **3030,00 €**. Los residuos a 49,91 T.

ICIO = 4,00 % s/3030,00 € = **121,20 €**

C.- Caseta junto al CT n.º 14580: Conforme el EEF: **808,00 €** y 13,31 T.

ICIO = 4,00 % s/808,00 € = **32,32 €**

D.- Equipamiento deportivo y viviendas directivos: El expediente de urbanismo n.º **152/2021 LIC** se inició el 26/3/2021 con la presentación de una solicitud de licencia de demolición de parte del Complejo recreativo - deportivo. Dicho proyecto ha sido informado favorablemente por una arquitecta municipal pero desfavorablemente por una TAG jurídica.

El objeto del proyecto eran las pistas deportivas y edificaciones situadas en la parcela resultante R2 del proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento el 12/5/2021 (**PA-03/2021**). La parcela calificada como zona T (turística). Proyecto presentado junto al de construcción del hotel (expediente n.º **151/2021 LIC**).

Según dicho proyecto las superficies a demoler son las siguientes:

i.- Pistas deportivas (3 pistas de tenis y 1 de pádel): 2085,90 m²s

Se adaptan al terreno natural creando una serie de plataformas / bancales, de forma que se disponen una sobre la otra y escalonadamente.

ii.- Pavimentos exteriores: 334,99 m²s

iii.- Edificio apartamentos (antiguas viviendas de directivos) y gimnasio (bajo rasante): 511,66 m²c

Constituida por tres apartamentos y un gimnasio con su área de vestuarios.

Estructura portante de muros de carga de bloque de hormigón y muros de contención. Forjados unidireccionales de viguetas pretensadas de hormigón con bovedilla de hormigón vibrado. En las terrazas de los apartamentos hay pequeños forjados inclinados de vigas y viguetas de madera. Todo ello sobre un forjado sanitario.

Fachadas con cerramiento de muro de bloque de hormigón.

iv.- Edificio Anejo Bar (bajo rasante): 34,79 m²c

v.- Edificio Anejo Bar (sobre rasante): 103,35 m²c

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 · calvia@calvia.com

Edificación destinada a bar, aseo y tres almacenes. Consta de tres niveles con una diferencia de cota menor al metro.

Estructura formada por muros de carga de bloque de hormigón y muros de contención apoyados sobre cimentación de zapatas corridas de hormigón armado y zapatas aisladas en lugares puntuales.

Forjados unidireccionales de viguetas pretensadas de hormigón, con entrevigado de bovedilla de hormigón vibrado. Forjado inclinado en entrada con vigas y viguetas de madera, bovedilla cerámica, mortero de cemento y acabado de teja.

Fachadas de muro de bloque de hormigón.

vi.- Edificio Anejo Pista Squash: $16,66 + 79,39 = 95,55 \text{ m}^2\text{c}$

Edificación constituida por una pista de squash y un distribuidor de acceso.

Misma construcción que el bar.

El volumen por demoler sobre rasante asciende a $356,56 \text{ m}^3$, y bajo rasante a $2201,81 \text{ m}^3$.

Se estima una cantidad de residuos generados en 517,7252 T. Y la cantidad a gestionar en instalaciones autorizadas en 437,7252 T.

El presupuesto de ejecución material de la obra ascendía a: 28 272,80 €.

Actualizando este importe desde marzo de 2021 (visado del proyecto) hasta ahora, empleando los módulos de construcción del COAIB, resulta un coste de:

$\text{CEM} = 28\,272,80 \text{ €} \times [673,26 \text{ (dic-24)} / 479,37 \text{ (marz-21)}] = 28\,272,80 \text{ €} \times [1,4044] = \mathbf{39\,708,25 \text{ €}}$

$\text{ICIO} = 4,00 \% \text{ s}/39\,708,25 \text{ €} = \mathbf{1588,33 \text{ €}}$

Parcela actual 9604022 DD5790S 0001RP:

No hay ninguna edificación o construcción que deba ser demolida.

Todas las parcelas:

A.- Muros de cerramiento: De acuerdo con el EEF, la suma del CEM asciende a: **588,33 €**. Los residuos ascienden a 29,54 T.

$\text{ICIO} = 4,00 \% \text{ s}/588,33 \text{ €} = \mathbf{23,53 \text{ €}}$

B.- Armarios de instalaciones: De acuerdo con el EEF, la suma del CEM asciende a: **450,00 €**. Los residuos ascienden a 0,50 T.

$\text{ICIO} = 4,00 \% \text{ s}/450,00 \text{ €} = \mathbf{18,00 \text{ €}}$

C.- Talado del arbolado: De acuerdo con el EEF, la suma del CEM asciende a:
1612,80 €.

$$\text{ICIO} = 4,00 \% \text{ s/}1612,80 \text{ €} = \mathbf{64,51 \text{ €}}$$

c.- Construcción de las nuevas edificaciones:

Los costes de ejecución material son los siguientes:

ARE/SM-01 (Uso turístico):

Sin reordenación se considera que el hotel se construiría. No hay ningún cambio en este aspecto. Sin embargo, la edificabilidad máxima con la reordenación será muy superior. De 7305,54 m²t a 11 500,00 m²t.

Tal y como vimos en el apartado relacionado con el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el incremento de superficie se estima que será:

Uso / (bajo rasante / sobre rasante)	Situación inicial (m ² c)	Situación final (m ² c)
Aparcamiento de vehículos / bajo rasante	3249,25	3250,00
Salas técnicas y aljibes / bajo rasante	1028,80	1190,00
Oficinas y vestuarios / bajo rasante	807,80	0,00
SPA / bajo rasante	933,60	0,00
SPA / sobre rasante	0,00	1160,00
Hotel / sobre rasante	4179,20 + 3228,19 = 7407,39	9000,00
Usos complementarios / sobre rasante	0,00	1500,00

M (Coeficiente moderador) = 0,85 (superficie construida total > 5000 m²)

$$\begin{aligned} \text{CEM} &= 673,26 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,85 \times [(0,75 \text{ m}^2\text{c} \times 1,60) + (161,20 \text{ m}^2\text{c} \times 1,60) - \\ &(807,80 \text{ m}^2\text{c} \times 2,00) - (933,60 \text{ m}^2\text{c} \times 2,80) + (1160,00 \text{ m}^2\text{c} \times 2,80) + (1592,61 \text{ m}^2\text{c} \times 2,80) \\ &+ (1500,00 \text{ m}^2\text{c} \times 2,00)] = 673,26 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,85 \times [1,20 + 257,92 - 1615,60 - 2614,08 + \\ &3248,00 + 4459,31 + 3000] = 673,26 \text{ €/m}^2\text{c} \times 0,85 \times 6736,75 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{3\ 855\ 246,66 \text{ €}} \end{aligned}$$

$$\text{ICIO} = 4,00 \% \text{ s/}3\ 855\ 246,66 \text{ €} = \mathbf{154\ 209,87 \text{ €}}$$

ARE/SM-02 (Uso terciario):

Club de playa -Beach Club- y terrazas: 2000,00 m²c (a reformar y rehabilitar de manera integral)

Edificio comercial, sobre rasante: 1800,00 m²c

Garaje, bajo rasante: 1750,00 m²c

Instalaciones técnicas / aljibes, bajo rasante: 230,00 m²c

M (Coeficiente moderador) = 0,95 (superficie construida total entre 2000 y 5000 m²)

CEM = 673,26 €/m²c x 0,95 x [(2000 m²c x 2,00 x 0,70) + (1800,00 m²c x 2,00) + (1750,00 m²c x 1,60) + (230,00 m²c x 1,60)] = 673,26 €/m²c x 0,95 x [2800 + 3600 + 2800 + 368] = 673,26 €/m²c x 0,95 x 9568 m²t = 6 119 664,10 €

ICIO = 4,00 % s/6 119 664,10 € = **244 786,56 €**

ARE/SM-03 (Uso equipamiento privado):

Equipamiento privado, sobre rasante: 7581,18 m²c

Aparcamiento, bajo rasante: 1824,00 m²c

Instalaciones / aljibes / cuartos técnicos, bajo rasante: 1208,75 m²c

M (Coeficiente moderador) = 0,85 (superficie construida total > 5000 m²)

CEM = 673,26 €/m²c x 0,85 x [(7581,18 m²c x 2,50) + (1824,00 m²c x 1,60) + (1208,75 m²c x 1,60)] = 673,26 €/m²c x 0,85 x [18 954,68 + 2918,40 + 1934] = 673,26 €/m²c x 0,85 x 23 807,08 m²t = 13 624 101,48 €

ICIO = 4,00 % s/13 624 101,48 € = **544 964,06 €**

CALENDARIO DE INGRESOS:

Se considera el siguiente calendario:

Año	Actuación	CEM	ICIO
Año 2025:	Ninguna	0,00 €	0,00 €
Año 2026:	Concesión licencia urbanización y demolición de las construcciones, instalaciones y obras necesarias:	481 774,21 €	19 270,96 €
	Concesión demolición Edificación principal	1 135 893,41 €	45 435,74 €
	Concesión demolición Equip. deportivo	39 708,25 €	1588,33 €
Año 2027:	Concesión licencia ARE/SM-01	3 855 246,66 €	154 209,87 €
	Concesión licencia ARE/SM-02	6 119 664,10 €	244 786,56 €

Año 2028	Concesión demolición construcciones 9105001	62 397,12 €	2495,88 €
	Concesión licencia ARE/SM-03	13 624 101,48 €	544 964,06 €
Año 2029:	Ninguna	0,00 €	0,00 €
Año 2030:	Ninguna	0,00 €	0,00 €
Año 2031:	Concesión licencia ocupación ARE/SM-01	A actualizar	A actualizar
	Concesión licencia ocupación ARE/SM-02	A actualizar	A actualizar
Año 2032:	Concesión licencia ocupación ARE/SM-03	A actualizar	A actualizar
Año 2033:	Ninguna	0,00 €	0,00 €
Año 2034:	Ninguna	0,00 €	0,00 €
Año 2035:	Ninguna	0,00 €	0,00 €
SUMA:		25 318 785,23 €	1 012 751,40 €

Los costes de ejecución material futuros se estimarán en base a la variación del módulo de construcción tipo establecido por el COAIB en los últimos años. Desde junio de 1994 a junio de 2024 -un período de 30 años- el incremento ha sido un 368,35 % (602,18 / 163,48). Esto da una tasa anual media de: $3,6835^{1/30} = 3,6835^{0,03} = 1,04442 \rightarrow 4,442\%$ anualizado.

Considerando que el ICIO se abona con la concesión de la licencia y que luego, durante la tramitación de la licencia de ocupación o primera utilización se actualiza.

El calendario de los ingresos previstos será el siguiente:

Año	Ingreso (€)	Actualización		Ingreso actualizado (€)
		n	(1+i) ⁿ	
2025	0,00	0,50	1,021969	0,00
2026	19 270,96	1,50	1,067365	20 569,14
	45 435,74			48 496,50
	1588,33			1695,33
	66 295,03			70 760,96
2027	154 209,87	2,50	1,114777	171 909,60
	244 786,56			272 882,40

	398 996,43			444 791,99
2028	2495,88	3,50	1,164295	2905,94
	544 964,06			634 499,07
	549 170,86			637 405,01
2029	0,00	4,50	1,216013	0,00
2030	0,00	5,50	1,270029	0,00
2031		6,50	1,326443	32 641,04
				51 813,08
				84 454,12
2032	13 624 101,48	7,50	1,385364	120 474,43
2033	0,00	8,50	1,446902	0,00
2034	0,00	9,50	1,511173	0,00
2035	0,00	10,50	1,578299	0,00
SUMA				1 357 886,52

3º.- El impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

Regulado en la subsección 6ª de la sección 3ª (“Impuestos”) del Capítulo II (“Tributos propios”) del Título II (“Recursos de los municipios”) del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, **Real Decreto Legislativo 2/2004**, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (**TRLRHL**).

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (**IIVTNU**) es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimentan los terrenos, el suelo, puesto de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad por cualquier título, o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio.

El Tribunal Constitucional ha dictado varias sentencias en relación a este impuesto, la última de ellas la **STC n.º 182/2021**, de 26 de octubre, por la que se declararon inconstitucionales y nulos: el **segundo párrafo del apartado 1, la letra a) del apartado 2, y el apartado 4**, todos ellos del **artículo 107** (“Base imponible”) del **TRLRHL**.

El **Real Decreto-ley 26/2021**, de 8 de noviembre, añadió un **apartado 5 al artículo 104** (“Naturaleza y hecho imponible. Supuestos de no sujeción”); modificó por completo el **artículo 107** visto anteriormente; modificó el **apartado 4 del artículo 110** (“Gestión tributaria del impuesto”); y, por último, añadió un **apartado 8 al citado artículo 110**.

Tras estas modificaciones efectuadas en el **TRLRHL** la base imponible (BI) del **IIVTNU** está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo, y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte (20) años, y se determina multiplicando el valor del terreno (VT) en el momento del devengo por el coeficiente que corresponda al período de generación. En las transmisiones el VT es, salvo excepciones establecidas en los **apartados 2 y 3 del art. 107**, el valor catastral del suelo (VCS) en la fecha del devengo.

El período de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento. El cómputo del número de años se toman por años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones del año, excepto que el período de generación sea inferior a un año. En ese caso se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

El coeficiente (C_{pg}) a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, será el que corresponda de los aprobados por el Ayuntamiento según el período de generación del incremento de valor, sin que pueda exceder de los límites establecidos en el **artículo 107 del TRLRHL**:

Período de generación	Coficiente (C_{pg})
Inferior a 1 año	0,15
1 año	0,15
2 años	0,14
3 años	0,14
4 años	0,16
5 años	0,18
6 años	0,19
7 años	0,20
8 años	0,19
9 años	0,15
10 años	0,12
11 años	0,10
12 años	0,09
13 años	0,09
14 años	0,09
15 años	0,09

16 años	0,10
17 años	0,13
18 años	0,17
19 años	0,23
Igual o superior a 20 años	0,40

En la Ordenanza fiscal n.º 3 de orden, reguladora del IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DE VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA, no se han aprobado unos coeficientes distintos a los de la legislación estatal. En la Ordenanza se indica, en su **artículo 8**, que “el coeficiente a aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, calculado conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores, será el que se determine como coeficiente máximo para cada caso, de acuerdo con la redacción que se haya dado al **artículo 107.4 del RDL 2/2004**”.

Si se constata que el importe del incremento de valor es inferior al importe de la base imponible calculado como se ha indicado anteriormente, se debe tomar como BI el importe de dicho incremento de valor si lo solicita expresamente el sujeto pasivo (a instancia del interesado).

Es decir, la base imponible puede tener dos valores distintos: el objetivo y el real. El valor por defecto es el objetivo, sólo a instancia del interesado se puede usar el valor real si éste es inferior al objetivo.

a.- Valor objetivo: valor del terreno en el momento del devengo (valor catastral del suelo, VCS) multiplicado por el coeficiente que corresponda al período de generación (C_{pg}): $BI = VCS \times C_{pg}$

b.- Valor real: Incremento real del valor de los terrenos en función de la diferencia entre el precio de transmisión y el precio de adquisición. Si se constata que no ha habido incremento entonces, y evidentemente, no se exige el pago del impuesto.

Si en el terreno está construido hay que distinguir lo que corresponde al suelo de lo que corresponde a la edificación. Para ello se comprueba el porcentaje del valor catastral del suelo respecto al total. Ese porcentaje se emplea para calcular el incremento del valor del suelo.

En cuanto a la cuota tributaria, según la Ordenanza municipal, será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo impositivo único del **28 por 100** (≤ 30 por ciento, según **art. 108 TRLRHL**).

En resumen,

IIVTNU	
Base Imponible (BI)	a.- $VCS \times C_{pg}$ el menor de: b.- ΔVT
VCS	Valor catastral del suelo en el

	momento del devengo
Coeficiente según el período de generación (C_{pg})	
Inferior a 1 año	0,15
1 año	0,15
2 años	0,14
3 años	0,14
4 años	0,16
5 años	0,18
6 años	0,19
7 años	0,20
8 años	0,19
9 años	0,15
10 años	0,12
11 años	0,10
12 años	0,09
13 años	0,09
14 años	0,09
15 años	0,09
16 años	0,10
17 años	0,13
18 años	0,17
19 años	0,23
≥ 20 años	0,40
ΔVT	Diferencia entre el valor del terreno en la transmisión y el valor en la adquisición
Tipo Impositivo (ti)	28 %
Cuota Tributaria (CT)	$CT = BI \times ti = 0,28 \times BI$

En el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) n.º 164 de 29/08/2016 se señala que, en la sección primera de Empresarios, se ha inscrito lo siguiente:

“356706 - CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO. KG, SUCURSAL EN ESPAÑA (R. M. PALMA DE MALLORCA).

Primera sucursal de una sociedad extranjera. Comienzo de operaciones: 15.06.16. Objeto social: La adquisición de una finca en España para su promoción inmobiliaria y posterior venta; y en especial las parcelas sitas en término de Calvià. [...] Datos registrales: T 2672, F 55, S 8, H PM 79517, I/A (18.08.16)”.

Como se puede observar, el objeto social de la propietaria de los terrenos es la adquisición de una finca para su promoción inmobiliaria y posterior venta. A la vista de ello, el calendario previsto para la venta será la siguiente:

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 · calvia@calvia.com

Parcela	Año venta
ARE/SM-01	2031
ARE/SM-02	2031
ARE/SM-03	2032

Para computar el coeficiente (C_{pg}) hay que tener en cuenta que la sociedad CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUC EN ESPAÑA con NIF n.º W8266897A compró los terrenos el 3/11/2022. A resultados de ello:

Parcela	C_{pg}
ARE/SM-01	8 años completos (0,19)
ARE/SM-02	8 años completos (0,19)
ARE/SM-03	9 años completos (0,15)

ARE/SM-01: Uso turístico

Valor Catastro del Suelo (VCS) en 2009: 12 704 100 € x 1,40 x 0,50 = 8 892 870,00 €

Valor Catastral del Suelo (VCS) en 2024: 8 892 870,00 € x 0,7878 = 7 005 802,99 €

Valor Catastral del Suelo (VCS) en 2031: 7 005 802,99 € x 1,127000 = 7 895 538,91 €

Base Imponible (BI) = VCS x C_{pg} = 7 895 538,91 x 0,19 = **1 500 152,39 €**

Cuota tributaria, CT = 0,28 x 1 500 152,39 € = **420 042,67 €** (a computar en 2031)

Ya hemos indicado anteriormente que, sin reordenación, se construiría un hotel. Además, la construcción se estima que finalizaría dos años antes, en 2029. El C_{pg} sería de 0,19. Lo que debe computarse, por lo tanto, es la diferencia de cuota tributaria entre una situación (reordenación) y otra (no reordenación).

Sin reordenación la cuota tributaria sería:

Valor Catastral del Suelo (VCS) en 2009: 6 717 771,20 €

Valor Catastral del Suelo (VCS) en 2024: 6 717 771,20 € x 0,7878 = 5 292 260,15 €

Valor Catastral del Suelo (VCS) en 2029: 5 292 260,15 € x 1,074371 = 5 685 851,32 €

Base Imponible (BI) = VCS x C_{pg} = 5 685 851,32 x 0,19 = **1 080 311,75 €**

Cuota tributaria, CT = 0,28 x 1 080 311,75 € = **- 302 487,29 €** (a computar en 2029)

ARE/SM-02: Uso terciario

Valor Catastro del Suelo (VCS) en 2009: 2 949 450,00 €

Valor Catastral del Suelo (VCS) en 2024: 2 949 450,00 € x 0,7878 = 2 323 576,71 €

Valor Catastral del Suelo (VCS) en 2031: 2 323 576,71 € x 1,127000 = 2 618 670,60 €

Base Imponible (BI) = VCS x C_{pg} = 2 618 670,60 x 0,19 = **497 547,41 €**

Cuota tributaria, CT = 0,28 x 497 547,41 € = 139 313,28 € (a computar en 2031)

ARE/SM-03: Uso equipamiento privado

Valor Catastro del Suelo (VCS) en 2009: 6 220 930,65 € x 1,40 x 0,50 = 4 354 651,46 €

Valor Catastral del Suelo (VCS) en 2024: 4 354 651,46 € x 0,7878 = 3 430 594,42 €

Valor Catastral del Suelo (VCS) en 2032: 3 430 594,42 € x 1,154273 = 3 959 843,35 €

Base Imponible (BI) = VCS x C_{pg} = 3 959 843,35 x 0,15 = **593 976,50 €**

Cuota tributaria, CT = 0,28 x 593 976,50 € = 166 313,42 € (a computar en 2032)

En total:

IIVTNU				
PARCELAS	Año 2029	Año 2030	Año 2031	Año 2032
ARE/ SM-01	- 302 487,29	0,00	420 042,67	0,00
ARE/SM-02	0,00	0,00	139 313,28	0,00
ARE/SM-03	0,00	0,00	0,00	166 313,42
TOTAL	- 302 487,29	0,00	559 355,95	166 313,42

II.b.2.- Ingresos no financieros corrientes no vinculados directamente a los inmuebles y a la actividad inmobiliaria

Su cuantía se estima sobre la base de la mayor población prevista.

- 1.- El impuesto de Actividades Económicas (IAE)
- 2.- El impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
- 3.- Tasas y otros tributos
- 4.- Transferencias corrientes
- 5.- Ingresos patrimoniales

Conforme la guía metodológica estatal, dado que en la reordenación no se produce un aumento de la población prevista -no se incrementa el número de habitantes (o habitantes equivalentes)-; no cabría realizar el cálculo de los ingresos no financieros corrientes no vinculados directamente a los inmuebles y a la actividad inmobiliaria.

Esto mismo se podría haber dicho en cuanto a los gastos no financieros corrientes pero ahí sí que se estableció un importe anual en función de una amortización de 30 años del coste de urbanización. Además del coste de urbanización del ELP-2.

2.5.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS NO CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se distinguen las operaciones no financieras de capital, de las operaciones financieras.

(I).- Estimación de los gastos no financieros de capital

Para el abono de los gastos asociados a la presente actuación urbanística (mantenimiento de los espacios libres públicos y de la ampliación de aceras; así como la urbanización del ELP-2) se utilizarán los recursos propios municipales. No se concertará ningún préstamo para ello. No tendrá ninguna incidencia sobre el equilibrio presupuestario.

(II).- Estimación de Gastos e ingresos financieros

Cuando alguno de los gastos o inversiones a cargo del municipio se financia con el recurso del crédito, esto hace incrementar el capítulo nueve, de pasivos financieros, tanto de ingresos como de gastos. Usualmente lo será en primer lugar el de ingresos por el importe total previsto, y en segundo lugar, y con la lógica descorrelación cuando esté previsto un plazo de carencia, el Capítulo nueve de gastos por el importe de la amortización anual.

En el presente caso no se utilizarán recursos ajenos y no se estima, por lo tanto, ningún gasto ni ingreso asociado.

2.6.- FLUJOS DE CAJA (CASH-FLOW) DE LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Una vez estudiados los ingresos y gastos previstos por la actuación urbanística se deberán descontar éstos al momento presente a través de una tasa o tipo de descuento. De esta forma se calculará el Valor Actual Neto (VAN).

(I).- Tasa o tipo de descuento

De acuerdo con la “guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica”, el tipo de descuento a aplicar para hallar el valor actual neto debe ser equivalente al coste de financiación bancaria de la tesorería municipal.

El último euribor publicado, el de noviembre de **2024**, asciende al 2,506 % a un (1) año o doce (12) meses. Se considera un coste de financiación del euribor + 0,52 % (diferencial a 120 meses del Anexo I de la Resolución de 4 de diciembre de 2024, de la Secretaría General del Tesoro y Financiación Internacional) +

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 · calvia@calvia.com

0,20 % (diferencial del Anexo 3.2.a de la Resolución de 4 de julio de 2017, de la Secretaría General del Tesoro y Política Financiera). Por lo tanto, se considera un tipo de descuento del 3,226 %.

Los ingresos y gastos futuros se han actualizado conforme diferentes criterios, no siempre utilizando la inflación prevista. Ésta se ha considerado con un valor de 2,1662 % anual.

(II).- Cálculo del valor actual neto (VAN)

Descontando todos los flujos de caja anuales, en base al tipo de descuento establecido en el punto anterior, resulta que el valor actual neto (VAN) asciende a un saldo positivo de **1 301 954,73 €**.

(III).- Conclusión

El valor actual neto (VAN) de los ingresos, descontando los gastos de mantenimiento y el coste de urbanización del ELP-2, es positivo y asciende a **1 301 954,73 €**. A la vista de ello se puede indicar que la reordenación es sostenible económicamente para las arcas municipales.

Hay dos años en los que los gastos superan los ingresos (años 2029 y 2030). Sin embargo, vienen precedidos de tres años positivos (años 2026, 2027 y 2028). Además también son positivos los años posteriores. Sobre todo el año 2031 (+ 514 161,45 €). Por lo tanto, se puede indicar que los desequilibrios puntuales de los años 2029 y 2030 se corrigen con el resto de años.

2.7.- OFERTA SUFICIENTE Y ADECUADA DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

El **TRLSyRU**, no así la normativa urbanística autonómica, también prescribe la necesidad de analizar “la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos” que debe contemplar el instrumento de ordenación urbanística.

El mandato estatal tiene una clara y explícita justificación. Si se pretenden generar ciudades de usos mixtos, equilibradas y sostenibles desde los tres puntos básicos de la misma, el medioambiental, el económico y el social, deberá propiciarse que existan suficientes usos generadores de empleo (productivos), sean estos de carácter industrial, empresarial, terciario, servicios, etc., que no sólo reequilibren la ecuación residencia-trabajo, sino que también garanticen un razonable y limitado proceso de desplazamientos y movilidad urbana derivada del acceso a la actividad laboral, lo que contribuirá, de manera muy importante, al ahorro energético y a la calidad de vida urbana.

Se debe evaluar, pues, si la ordenación urbanística propone una distribución de usos urbanísticos que incluya suelo para usos productivos en proporción adecuada y en cantidad suficiente, en relación al uso residencial, para favorecer la sostenibilidad ambiental del modelo urbano. Es decir, para ver si el nuevo suelo para usos productivos es suficiente para atender las necesidades de la población residente.

La guía metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica propone la utilización de un indicador sintético para evaluar la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración con el tejido productivo preexistente. El índice propuesto se denomina SASUP (indicador de suficiencia y adecuación de suelo para usos productivos) y se construye por agregación de tres dimensiones:

- (i) dimensión macroeconómica
- (ii) dimensión urbanística
- (iii) dimensión productiva y de diversidad económica

Un indicador sintético es un instrumento que permite medir, de forma cuantitativa y resumida, un fenómeno complejo. Permite reducir a una dimensión común aspectos que, en principio, resultan incomparables, lo que se consigue mediante el proceso de reducción de los datos de base a magnitudes homogéneas.

La evolución del indicador permite mostrar si las actuaciones urbanísticas conducen o no a una mayor suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

En este caso la modificación puntual no implica que el número de habitantes aumente. Además, gracias a la reordenación, se demolerá el complejo del Casino de Mallorca, que lleva cerrado desde el año 2011, y está prevista la construcción, en su lugar, de un equipamiento privado Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10); así como un centro colectivo destinado a usos terciarios: Comercial (4.1), Servicios (4.2) y Establecimientos Públicos (4.4). La construcción de ambos conjuntos permitirá incrementar, para la misma población, la capacidad de usos productivos del núcleo de población de Sol de Mallorca así como de todo el término municipal.

Actualmente, en Sol de Mallorca, los usos productivos escasean. Únicamente encontramos, en la avenida de Mallorca y próximo a la entrada a la urbanización, un pequeño comercio en la parcela catastral 8810009 DD6781S 0001LS, así como un equipamiento deportivo en la parcela 8810008 DD6781S 0001PS (Club Sol de Mallorca). Nada más. La presente reordenación incrementará muy sustancialmente los usos productivos.

3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (MVE)

El **artículo 47.3** de la **LUIB** establece que esta memoria “se referirá a las actuaciones que incrementen el índice de edificabilidad bruta o cambien su uso global con respecto a las determinaciones estructurales establecidas en el planeamiento anterior, aplicable a aquellas de nueva urbanización, de dotación y de renovación urbanas, así como a las edificatorias rehabilitadoras, e incluirá un balance comparativo relativo a la rentabilidad económica, en los términos establecidos en la legislación estatal”.

En cuanto a la legislación estatal, el **apartado 5** del **artículo 22** del **TRLSyRU** establece, a este respecto:

“5. 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:

a), b), c), d) y e) [se declaran inconstitucionales y nulas por la sentencia del Tribunal Constitucional STC n.º **143/2017**, de 14 de diciembre]

Como se puede observar, la sentencia del Tribunal Constitucional considera que los **apartados a) al e)**, son una “regulación que especifica con un elevado grado de detalle el contenido de la memoria, en un grado tal que agota la normación de la materia. Esto es, determina exactamente qué elementos concretos debe incluir la memoria y, además, la forma exacta en que deben ser justificados, eliminando la competencia autonómica para desarrollarlos, de tal manera que el precepto básico es por sí sólo suficiente, sin necesidad de desarrollo alguno, para configurar el contenido de este informe, de manera que cumpla la finalidad pretendida por la norma. Dicha detallada regulación supone que las competencias estatales en las que pretende ampararse van a incidir sobre un ámbito, el urbanismo, en el que la competencia autonómica es, en principio, exclusiva, lo que no ha sido tenido en cuenta en este caso. La consecuencia es que se alcanza tal grado de concreción que invade el ámbito competencial autonómico en la medida en que excluye, a priori, la posibilidad de desarrollo por parte de la legislación autonómica sobre una cuestión relacionada con actuaciones de rehabilitación edificatoria o de regeneración y renovación urbanas. Se obvia con ello que el ejercicio de la competencia estatal respecto a la citada Memoria debe dejar, dada la materia sobre la que se proyecta, un margen de actuación a las Comunidades Autónomas en tanto que competentes sobre la materia urbanística. Por tanto, la regulación de la materia se ha efectuado de una manera excesivamente detallada y agotadora, impidiendo así a la Comunidad Autónoma desplegar sus potestades normativas y sobrepasando las que corresponden al Estado conforme a nuestra doctrina. En consecuencia, las **letras a), b), c), d) y e)** [...] son inconstitucionales por haber sobrepasado el legislador estatal sus competencias en los términos ya analizados en la citada **STC 141/2014**. Conclusión que ha de extenderse a las mismas letras del **artículo 22.5** del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, que las reproducen”.

Por último, el **Reglamento de la LUIB** para la isla de Mallorca establece, en su **artículo 40, apartados 4 y 5**, lo siguiente:

“4. Las memorias de viabilidad deberán incluir el siguiente contenido:

a) Un estudio comparado entre los parámetros urbanísticos de la situación previa y los de la situación final que plantea el planeamiento, con la identificación de las determinaciones urbanísticas básicas, en cada una de las situaciones, referidas a edificabilidad, densidad, usos y

tipologías edificatorias, y de las redes públicas que, en su caso, se tuvieran que modificar, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de manera diferenciada.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uno de los usos urbanísticos propuestos, la estimación del importe de la inversión necesaria para ejecutar la actuación que plantea el planeamiento, 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.

c) En las actuaciones de transformación urbanística previstas en el planeamiento:

- Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos previstos en el **artículo 24** de la **LUIB**.

- Comparativo de los valores de repercusión de suelo, de los diferentes usos urbanísticos previstos, entre la situación previa y la propuesta por el planeamiento.

5. La determinación de los valores del suelo en la memoria de viabilidad económica se realizará de acuerdo con lo que se indica a continuación:

a) En términos generales los valores del suelo se obtendrán en los términos establecidos en el **Real decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo, justificados en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por una persona perito tasadora, de prestigio reconocido, especializada en valoraciones urbanísticas.

b) Para las actuaciones de rehabilitación edificatoria la inversión para llevarla a cabo no puede superar el deber legal de conservación”.

3.0.- OBJETO

En el **documento A** -memoria informativa y justificativa-, se establece que la reordenación urbanística del Casino de Mallorca provoca cambios en el techo edificable y en los usos del suelo. De acuerdo con el **apartado 2 del artículo 59** de la **LUIB**, relativo a la modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico:

“2.- Si la modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico comportase un incremento de techo edificable o un cambio de uso del suelo, cuyo valor de repercusión fuese superior al derivado del uso atribuido por el planeamiento anterior y se justificase en la formulación de una memoria de viabilidad económica basada en un estudio de mercado en los términos establecidos en el **artículo 47.4 de esta ley**, procederá a llevar a cabo las cesiones de suelo para dotaciones y para el porcentaje público de plusvalías que se establece en los **artículos 29 y 30 de esta ley**, aplicados al incremento del aprovechamiento atribuido”.

El objeto de la presente memoria de viabilidad económica (MVE) será, pues, comprobar si en la presente reordenación urbanística de los terrenos del Casino de Mallorca se generan plusvalías o no.

Si se generaran plusvalías la reordenación planteada sería una actuación de dotación, definida en el **artículo 23.2.c)** de la **LUIB** de la siguiente manera:

“[A]quella que habilita para la obtención en el suelo urbano de parcelas dotacionales en proporción a los incrementos de aprovechamiento que el planeamiento atribuya a determinadas parcelas concretas en los términos establecidos en el siguiente párrafo de este apartado y siempre que no precise de la reforma integral de la urbanización. El ámbito espacial de este tipo de actuación se delimitará como una unidad de actuación, continua o discontinua, en el suelo urbano y que se identificará mediante el procedimiento de reparcelación voluntaria y de acuerdo con los criterios establecidos en los **artículos 78.4 y 90**, respectivamente, de la **presente ley**, en el momento de la ejecución del planeamiento.

Las parcelas que conformen estas actuaciones de dotación serán de dos tipos: por una parte, parcelas lucrativas a las que el planeamiento les atribuya un incremento de aprovechamiento urbanístico producido por un aumento de la edificabilidad, de la densidad de viviendas y/o un cambio de uso global, respecto a lo establecido en el planeamiento anterior; y por otra, parcelas destinadas a dotaciones públicas, dimensionadas en proporción al citado incremento del aprovechamiento atribuido a las parcelas lucrativas”.

Si no se generan plusvalías el Ayuntamiento no podría obligar a la propiedad a llevar a cabo las cesiones de suelo para dotaciones y para el porcentaje público de plusvalías (entre el 5 y el 20 % respecto al incremento del aprovechamiento) que se establece en los **artículos 29 y 30** de la **LUIB**.

Viendo los cuadros del **anexo.3** del **documento A** se puede observar que, con la reordenación, se produce una minoración de la superficie de suelo lucrativa: de 47 050,81 a 40 256,63 m²s; así como una minoración de la superficie edificada máxima: de 23 525,41 a 22 881,18 m²t. Hay un decremento, pues, del techo edificable. La disminución de la edificabilidad es consecuencia de dos de los objetivos de la presente modificación:

- a) El deseo de preservar una zona boscosa, hoy edificable, situada junto al mar en un terreno de fuerte pendiente.
- b) La cesión de terrenos destinados a viales y espacios libres públicos, antes lucrativos.

Sin embargo, no es posible concluir que no se generan plusvalías por tal motivo, ya que también se plantean cambios en los usos del suelo. Estos nuevos usos podrían tener unos valores de repercusión superiores a los del planeamiento vigente, y con ello, generar de esta forma un incremento del aprovechamiento.

La presente MVE comprobará la rentabilidad de una actuación de dotación que implique las cesiones para dotaciones públicas previstas en el **documento A**: ampliación de aceras en 1012,05 m²s; cesión del ELP-1 de 3442,98 m²s; y cesión del ELP-2 de 2339,15 m²s. Asimismo, la cesión de un 5 a un 20 % del incremento del aprovechamiento objetivo. Y, por último, y de acuerdo con el **artículo 29.3.e)** de la LUIB, se tendrán en cuenta los deberes y cargas pendientes en relación a las obras de urbanización: ampliación de aceras y urbanización de los dos espacios libres públicos.

3.1.- ESTUDIO COMPARADO DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Tal y como establece el **artículo 40.4** del **RLUIB/Ma**, la presente **MVE** debe incluir:

“Un estudio comparado entre los parámetros urbanísticos de la situación previa y los de la situación final que plantea el planeamiento, con la identificación de las determinaciones urbanísticas básicas, en cada una de las situaciones, referidas a edificabilidad, densidad, usos y tipologías

edificatorias, y de las redes públicas que, en su caso, se tuvieran que modificar, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de manera diferenciada”.

Tal y como se ha señalado en el **documento A**, el ámbito de la reordenación urbanística está constituido por las siguientes parcelas:

1ª.- Parcela catastral n.º 9105001DD5790S0001YP. Situada entre la Avenida Mallorca 59, 61, 63 y 65; Avenida Joan Miró 1, 3, 5 y 7; calle Cala Chada 1 y 3; y calle Albatros 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 y 18.

2ª.- Parcela catastral n.º 9604021DD5790S0001KP. Situada en la Avenida Mallorca 67, Avenida Joan Miró 2 o Avenida Portals Vells s/n.

3ª.- Parcela catastral n.º 9604022DD5790S0001RP. Situada en la Avenida Portals Vells 1.

La superficie total de suelo asciende a **47 050,81 m²s**.

Habrà que estudiar la situación inicial y final de estas parcelas para ver los cambios en los parámetros urbanísticos.

En relación a la edificabilidad se señala que no es lo mismo superficie edificada que superficie construida. La superficie edificada se calcula en base al **artículo 4.09 del volumen I de las normas urbanísticas**, que establece:

“1.- Superficie edificada por planta es la comprendida dentro de la envolvente de cada una de las plantas de la edificación. Se mide en m² de techo o construidos.

2.- Superficie edificada total de un edificio es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

3.- En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos: las superficies de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima; la superficie bajo la cubierta cuando sus posibilidades de uso estén restringidas a la ubicación de depósitos o de otras instalaciones generales del edificio, con una altura libre interior máxima de 2,20 m (dos metros y veinte centímetros) y los patios descubiertos, aunque estén cerrados en todo su perímetro, siempre que su superficie sea superior a diez metros cuadrados (10 m²).

No computarán como superficie construida de una parcela:

a.- Las piscinas, ni tampoco los aljibes y depósitos de obligada construcción de acuerdo con lo establecido en el capítulo 6 de esta normativa “Sobre la dotación de servicios”. Si las piscinas sobresalen más de un metro noventa (1,90 m) o un metro, según la pendiente del solar, por encima del terreno natural o acabado, contabilizará como superficie construida la totalidad de la misma, con independencia de cual sea su disposición en el terreno.

b.- Las plantas de sótano o semisótano siempre que se den los usos permitidos en el artículo 3.14 de las normas.

c.- Los locales para cubos de basura previstos en el art. 4.42 de las presentes Normas cuya superficie será inferior a un (1) metro cuadrado por vivienda. En caso contrario contabilizará como construida el exceso de la superficie destinada a tal fin.

d.- Los armarios o habitáculos destinados a acoger cuartos de calderas, de instalaciones regulados en los artículos 4.36, 4.37, 4.38 y otros similares que deban realizarse sobre la base de la legislación vigente, siempre que la altura libre interior de los mismos no supera los doscientos veinte centímetros (2,20 metros), salvo lo establecido en el R.D. Ley 1/1998 sobre Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

e.- En el caso de edificios hoteleros, no computarán los locales o dependencias situados en planta sótano.

Los recintos regulados en los anteriores apartados c y d, que se construyan al efecto, así como los aparcamientos, podrán disponer de aperturas de ventilación exterior de cuarenta y cinco centímetros (45 cm.) de altura máxima.

4.- Los porches cubiertos computarán como superficie edificada el cincuenta por ciento (50 %) de su superficie construida, en cualquier planta en que se sitúen. Las terrazas cubiertas, siempre que no se hallen limitados por muros o paredes en más del 50 % de su perímetro, computarán el 50 % de su superficie construida. En caso contrario computarán en su totalidad como superficie construida. Los balcones superpuestos, aun cuando se hallen cerrados por sus laterales, no computarán como superficie construida.

5.- Para convertir la superficie construida de una edificación en volumen, se multiplicará por tres (3) metros por planta en el caso de edificaciones residenciales y por tres y medio (3,5) metros por planta para el resto de edificaciones, salvo que el proyecto defina dichas dimensiones”.

La superficie construida se define en la **norma 11.3 del 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 de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana. Se define de la siguiente manera:

“Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los paramentos perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros”.

La superficie edificada de una parcela, tanto en la situación inicial como en la final, será siempre inferior a la superficie construida ya que mucha superficie construida no computa como edificable, tal y como hemos visto en el **artículo 4.09**. Y además, esa diferencia depende de, por ejemplo, el uso característico de la parcela. En el uso turístico no computa toda aquella superficie construida que esté bajo rasante destinada a “locales o dependencias”. El uso de aparcamiento de vehículos en sótano tampoco computa.

Cuando se calcule el valor de repercusión se tendrá en cuenta, no la superficie edificada máxima, sino la superficie construida de la promoción más probable a realizar. Se trata del principio de probabilidad definido en el **artículo 3 de la Orden ECO/805/2003**, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras de la siguiente manera:

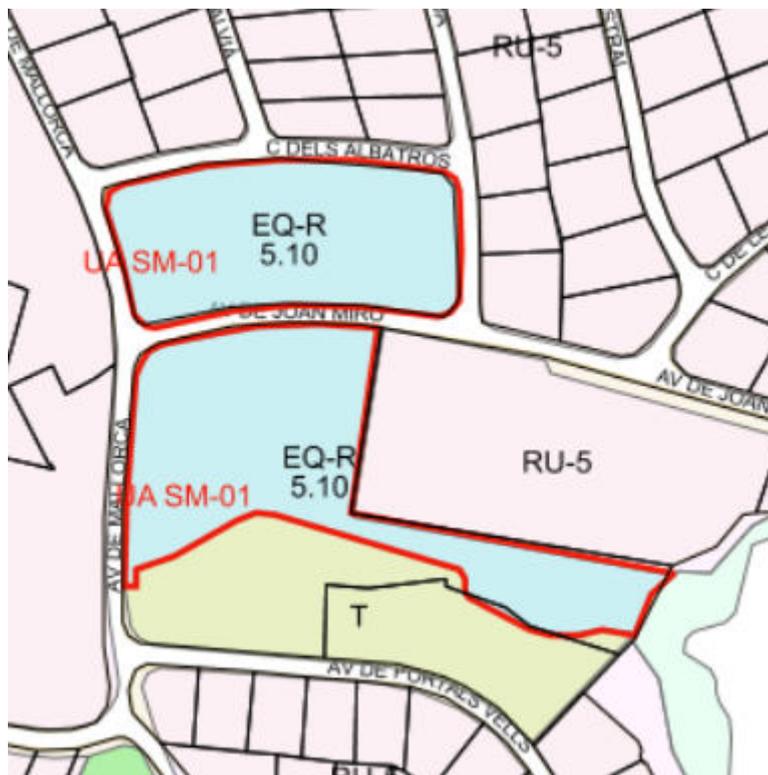
“d) Principio de probabilidad, según el cual ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables”.

Así, al hablar del método residual, la **Orden ECO** establece que se debe disponer de “información adecuada para determinar la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar con arreglo al régimen urbanístico aplicable [...]”.

En el uso turístico, al no computar éste bajo rasante, la superficie construida podría ser elevadísima, “infinita”. No es razonable suponer que, en la realidad, se de ese caso. Tal y como ya se ha indicado, se considerará la promoción inmobiliaria más probable a desarrollar.

(I) Situación previa

Se adjunta un plano de la situación urbanística previa, según los planos CASU-49 y 50 de la Adaptación del PGOU-2000 al PTIM:



El ámbito de la reordenación estaría, en la actualidad, dividida en dos zonas urbanísticas:

a.- Unidad de actuación UA/SM-01 que incluía la totalidad de la parcela 9105001DD5790S0001YP y mucha parte de la parcela 9604021DD5790S0001KP. La unidad no tenía por objeto la realización de ninguna actuación de transformación urbanística. Estaba destinada únicamente a la “unificación urbanística de las dos parcelas que dan soporte al complejo de edificaciones que constituyen el Casino de Mallorca, y que permitirán cualquier actuación tendente a su reforma o ampliación”.

Por lo tanto, los propietarios no estaban obligados a realizar ninguna cesión de dotaciones públicas ni a ejecutar ninguna obra de urbanización.

Mediante la unidad no se hacía una equidistribución de beneficios y cargas. El aprovechamiento lucrativo estaba conformado por la edificabilidad de la calificación EQ-R (equipamiento privado) cuyo uso característico debía ser el recreativo (5.10). El coeficiente de edificabilidad era de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

b.- Zona calificada como T. Comprendía una porción de la parcela catastral 9604021DD5790S0001KP y la mayor parte de la parcela catastral 9604022DD5790S0001RP.

El aprovechamiento lucrativo estaba establecido por la edificabilidad de la calificación T: coeficiente de edificabilidad de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ y el uso característico turístico (4.3).

Como se puede ver, una parte estaba calificada como EQ-R (equipamiento privado con uso recreativo 5.10); y otra como T (uso turístico 4.3). Ambas con una edificabilidad máxima de $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$.

Calificación EQ-R

Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona EQ-R están reguladas en el **artículo 10.31** de las **normas urbanísticas**, volumen I, de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM. Asimismo, están descritas en el **apartado 5.2**: “Condiciones urbanísticas de la UA/SM-01 (EQ-R)”; del **documento A**: “Memoria informativa y justificativa”.

Uso característico: Recreativo (5.10) al que se ha de destinar un mínimo del 95 % de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. El resto puede destinarse a los usos secundarios o complementarios indicados en el **apartado 8** del citado **artículo 10.31**: residencia comunitaria (2.2), almacenes (3.2), comercial (4.1), servicios (4.2), establecimientos públicos (4.4), socio-cultural (5.1), docente (5.2), asistencial (5.3), administrativo-institucional (5.4), deportivo (5.5), seguridad (5.6), sanitario (5.7), religioso (5.8), funerario (5.9), recreativo (5.10), instalaciones urbanas (6.2), telecomunicaciones (6.4), aparcamiento vehículos (6.5), espacios libres públicos (7.1) y espacios libres privados (7.2).

Condiciones de parcelación y edificación:

SUBZONA	EQ-R
Condiciones de parcelación:	La existente (art. 4.13.3)
En nuevas segregaciones:	
Sup. mínima:	2000 m ²
Fachada mínima:	30 m
Condiciones de edificación:	
Altura máxima n.º plantas	2 plantas
Altura máxima en metros (H)	6,50 m
Altura total (h)	8 m
Edificabilidad máxima:	$0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$

Ocupación máxima:	—
Separación mínimas a fachada y linderos	H/2 > 3 m
N.º mínimo de plazas aparcamiento privado:	1 plaza / 100 m ² construidos o fracción

Calificación T

Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la zona T están reguladas en el **artículo 10.21** de las **normas urbanísticas**, volumen I, de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM. Asimismo, están descritas en el **apartado 5.3**: “Condiciones urbanísticas de la calificación T”; del **documento A**: “Memoria informativa y justificativa”.

Uso característico: Turístico (4.3) al que se ha de destinar un mínimo del 95 % de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela. El resto puede destinarse a los usos secundarios o complementarios indicados en el apartado 11 del art. 10.21: almacenes (3.2), comercial (4.1), servicios (4.2), turístico (4.3), establecimientos públicos (4.4), socio-cultural (5.1), docente (5.2), asistencial (5.3), deportivo (5.5), sanitario (5.7), religioso (5.8), recreativo (5.10), instalaciones urbanas (6.2), telecomunicaciones (6.4), aparcamiento vehículos (6.5), espacios libres públicos (7.1) y espacios libres privados (7.2).

Condiciones de parcelación y edificación:

SUBZONA	T
Condiciones de parcelación:	La existente (art. 4.13.3)
En nuevas segregaciones:	
Sup. mínima:	14 000 m ²
Fachada mínima:	100 m
Condiciones de edificación:	
Altura máxima n.º plantas	4 plantas
Altura máxima en metros (H)	16 m
Altura total (h)	18 m
Edificabilidad máxima:	0,50 m ² t/m ² s
Ocupación máxima:	25 %
Separación mínimas 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

El **apartado 4** del **artículo 10.21** establece la categoría mínima de establecimientos turísticos permitidos:

“En Calvià solo se autorizarán nuevos establecimientos calificados por la Consellería de Turismo como Hoteles si los mismos adquieren la categoría de 4 ó 5 estrellas, prohibiéndose cualquier otro tipo de establecimientos turísticos, salvo que los mismos existan con anterioridad a la aprobación del Plan y se ajusten a la **Ley 2/1999** general turística. Por ello, los establecimientos turísticos quedan regulados, a efectos del Plan, según la relación siguiente:

Hoteles: 4 estrellas

Apart-hoteles, hoteles apartamento y moteles: No se permiten

Ciudades de Vacaciones: No se permiten

Apartamentos turísticos: No se permiten

Otros (hostales, pensiones, fondas, casas de huéspedes, hoteles residencia, etc. de la **Orden de 19 de julio de 1.968.**) de la Disposición Transitoria tercera de la **Ley 2/1.999** general turística No se permiten

Campings: No se permiten

Viviendas turísticas de vacaciones En chalets aislados y con 15 plazas como máximo”.

Tal y como se ha indicado en el apartado anterior, el **artículo 4.09** del volumen I de las normas urbanísticas establece la forma de computar las superficies edificadas. De acuerdo con el **apartado 3. e)** del citado artículo: “En el caso de edificios hoteleros, no computarán los locales o dependencias situados en planta sótano”.

El número de plazas turísticas establecido en el PGOU vigente cumple lo señalado al respecto en el **artículo 16** del **Plan de Intervención de Ámbitos Turístico (PIAT)**:

1º.- **Apartado 2**, densidad turística máxima local. Sol de Mallorca es una zona residencial ZR2 - Sol de Mallorca: La densidad debe ser inferior a 12 plazas turísticas por hectárea. El núcleo

poblacional dispone de 96,9171 ha. Computando 209 plazas turísticas el todo el núcleo (esta es la única parcela calificada como T) resulta una densidad de 2,16 plazas turísticas por hectárea.

2º.- **Apartado 4**, índice de intensidad de alojamiento turístico (IIAT). Sol de Mallorca es una zona residencial extensiva. El índice debe ser inferior a 1 plaza por cada 25 m² de superficie construida. En nuestro caso asciende a 1 plaza por cada 35,01 m² de superficie edificada.

Expediente de urbanismo n.º 151/2021 LIC:

En relación al uso turístico inicial, el 29/3/2021 (RGE n.º 7201), la entidad Cala Xada Beach Hotel presentó una solicitud de licencia urbanística para la construcción de un hotel de 4 estrellas en la parcela calificada como T, de 14 611,07 m²s.

El proyecto, de 91 unidades de alojamiento con 204 plazas (< 209 plazas máximas), constaba de dos edificios (A y B) de las siguientes superficies edificadas:

Edificio A: 4119,00 m² edificados

Planta baja: 1032,70 m²e + 27,85 m²e (porches 100 %) + 17,75 m²e (porches 50 %) = 1078,30 m²e

Planta 1ª: 858,90 m²e + 87,75 m²e (porches 100 %) + 8,15 m²e (porches 50 %) = 954,80 m²e

Planta 2º: 917,40 m²e + 117,40 m²e (porches 100 %) + 8,15 m²e (porches 50 %) = 1042,95 m²e

Planta 3ª: 917,40 m²e + 117,40 m²e (porches 100 %) + 8,15 m²e (porches 50 %) = 1042,95 m²e

Edificio B: 3172,86 m² edificados

Planta baja: 724,15 m²e + 64,70 m²e (porches 100 %) = 788,85 m²e

Planta 1ª: 707,20 m²e + 47,65 m²e (porches 100 %) + 8,53 m²e (porches 50 %) = 763,38 m²e

Planta 2º: 790,50 m²e + 60,00 m²e (porches 100 %) + 13,15 m²e (porches 50 %) = 863,65 m²e

Planta 3ª: 700,80 m²e + 47,65 m²e (porches 100 %) + 8,53 m²e (porches 50 %) = 756,98 m²e

TOTAL sup. edificada: 7291,86 m² edificados < 7305,54 m² edificados máximos

En relación a las superficies construidas, éstas eran:

Edificio A: 8844,95 m² construidos

Planta sótano -3: 1064,75 m²c (aparcamiento, 34 pl.) + 360,05 m²c (salas técnicas) + 192,65 m²c (aljibe) = 1617,45 m²c

Planta sótano -2: 1065,50 m²c (aparcamiento, 32 pl.) + 429,25 m²c (oficinas y vestuarios) + 115,00 m²c (aljibe) = 1609,75 m²c

Planta sótano -1: 985,35 m²c (aparcamiento, 18 pl.) + 378,55 m²c (oficinas y vestuarios) + 74,65 m²c (salas técnicas) = 1438,55 m²c

Planta baja: 1032,70 m²c + 27,85 m²c (porches 100 %) + 35,50 m²c (porches 50 %) = 1096,05 m²c

Planta 1ª: 858,90 m²c + 87,75 m²c (porches 100 %) + 16,30 m²c (porches 50 %) = 962,95 m²c

Planta 2º: 917,40 m²c + 117,40 m²c (porches 100 %) + 16,30 m²c (porches 50 %) = 1051,10 m²c

Planta 3ª: 917,40 m²c + 117,40 m²c (porches 100 %) + 16,30 m²c (porches 50 %) = 1051,10 m²c

Planta cubierta: 18,00 m²c

Edificio B: 4581,89 m² construidos

Planta sótano -1 : 133,65 m²c (aparcamiento, 2 pl.) + 933,60 m²c (SPA) + 235,30 m²c (salas técnicas) + 31,90 m²c = 1334,45 m²c

Planta baja: 724,15 m²c + 64,70 m²c (porches 100 %) = 788,85 m²c

Planta 1ª: 707,20 m²c + 47,65 m²c (porches 100 %) + 17,05 m²c (porches 50 %) = 771,90 m²c

Planta 2º: 790,50 m²c + 60,00 m²c (porches 100 %) + 26,30 m²c (porches 50 %) = 876,80 m²c

Planta 3ª: 700,80 m²c + 47,65 m²c (porches 100 %) + 17,05 m²c (porches 50 %) = 765,50 m²c

Planta cubierta: 25,14 m²c

Sala técnica piscina: 19,25 m²c

TOTAL sup. construida: 13 426,84 m² construidos

La relación de superficie construida / superficie edificada asciende a: 13 426,84 m² construidos / 7291,86 m² edificados = 1,8413 m²c/m²e.

Esto significa que la superficie construida total del edificio es un 84,13 % superior al aprovechamiento urbanístico o metros cuadrados edificados de la parcela.

En cuanto a las superficies exteriores, de urbanización:

Piscinas = 151,00 (edif. A) + 53,00 (edif. B) = 204,00 m²s

Aparcamiento y pistas deportivas = 514,28 m²s

Viales de servicio = $447,50 + 69,14 = 516,64 \text{ m}^2\text{s}$

Terrazas, pavimentos = $941,94 \text{ m}^2\text{s}$

Caminos = $326,76 + 222,19 = 548,95 \text{ m}^2\text{s}$

Ajardinamiento = $8585,44 \text{ m}^2\text{s}$

Rampas acceso a edificios = $264,49 + 38,74 = 303,23 \text{ m}^2\text{s}$

Ocupación edificación = $1618,41 + 1378,62 = 2997,03 \text{ m}^2\text{s}$

Habitaciones: [91 habitaciones / 204 plazas]

[Las unidades de alojamiento con salas de estar y otro baño/aseo contabilizan dos plazas más]

Bloque A: [47 habitaciones / 116 plazas]

[4 uds. / 16 plazas] Habitaciones tipo A: Suite de $88,03 \text{ m}^2$ con habitación doble, sala de estar, baños y aseo:

Bloque A, Planta baja: 001.R (1 ud. / 4 plazas). Vistas a la piscina.

Bloque A, Planta 01: 101.R. (1 ud. / 4 plazas). Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

Bloque A, Planta 02: 201.R (1 ud. / 4 plazas). Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

Bloque A, Planta 03: 301.R (1 ud. / 4 plazas). Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

[4 uds. / 16 plazas] Habitaciones tipo B: Suite de $67,21 \text{ m}^2$ con habitación doble, sala de estar, baño y aseo:

Bloque A, Planta baja: 002.R (1 ud. / 4 plazas). Vistas a la piscina.

Bloque A, Planta 01: 102.R. (1 ud. / 4 plazas). Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

Bloque A, Planta 02: 202.R (1 ud. / 4 plazas). Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

Bloque A, Planta 03: 302.R (1 ud. / 4 plazas). Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

[2 uds. / 4 plazas] Habitaciones tipo C: doble adaptada de $52,37 \text{ m}^2$

Bloque A, Planta 02: 203.R (1 ud. / 2 plazas). Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

Bloque A, Planta 03: 303.R (1 ud. / 2 plazas). Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

[4 uds. / 8 plazas] Habitaciones tipo D: Doble de 50,86 m².

Bloque A, Planta 02: 204.R, 205.R (2 uds. / 4 plazas). Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

Bloque A, Planta 03: 304.R, 305.R (2 uds. / 4 plazas). Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

[6 uds. / 12 plazas] Habitaciones tipo E: doble de 38,75 m².

Bloque A, Planta 02: 206.R, 207.R y 208.R. (3 uds. / 6 plazas)

Bloque A, Planta 03: 306.R, 307.R y 308.R. (3 uds. / 6 plazas)

Todas ellas con vistas a la avenida Mallorca.

[21 uds. / 42 plazas] Habitaciones tipo F: doble de 38,75 m²:

Bloque A, Planta 01: 109.R, 110.R, 111.R, 112.R, 113.R, 114.R, 115.R. (7 uds. / 14 plazas)

Bloque A, Planta 02: 209.R, 210.R, 211.R, 212.R, 213.R, 214.R, 215.R. (7 uds. / 14 plazas)

Bloque A, Planta 03: 309.R, 310.R, 311.R, 312.R, 313.R, 314.R, 315.R (7 uds. / 14 plazas)

Todas ellas con vistas a la avenida Portals Vells.

[3 uds. / 6 plazas] Habitaciones tipo G: doble de 50,13 m²

Bloque A, Planta 01: 116.R. (1 ud. / 2 plazas)

Bloque A, Planta 02: 216.R (1 ud. / 2 plazas)

Bloque A, Planta 03: 316.R (1 ud. / 2 plazas)

[3 uds. / 12 plazas] Habitaciones tipo H: doble de 78,23 m² con habitación doble, sala de estar, baño y aseo.

Bloque A, Planta 01: 117.R (1 ud. / 4 plazas)

Bloque A, Planta 02: 217.R. (1 ud. / 4 plazas)

Bloque A, Planta 03: 317.R (1 ud. / 4 plazas)

Todas ellas vistas a la avenida Portals Vells y al mar por encima del bloque B.

Bloque B: [44 habitaciones / 88 plazas]. Todas ellas con vistas a la piscina y al mar desde terrazas.

[4] Habitaciones tipo I: doble de 74,67 m².

Bloque B, Planta baja: 001.R (1 ud. / 2 plazas)

Bloque B, Planta 01: 101.R (1 ud. / 2 plazas)

Bloque B, Planta 02: 201.R (1 ud. / 2 plazas)

Bloque B, Planta 03: 301.R (1 ud. / 2 plazas)

[4 uds. / 8 plazas] Habitaciones tipo J: Suite de 65,14 m² con habitación, sala de estar y un baño:

Bloque B, Planta baja: 002.R (1 ud. / 2 plazas)

Bloque B, Planta 01: 102.R (1 ud. / 2 plazas)

Bloque B, Planta 02: 202.R (1 ud. / 2 plazas)

Bloque B, Planta 03: 302.R (1 ud. / 2 plazas)

[16 uds. / 32 plazas] Habitaciones tipo K: Doble de 43,62 m²

Bloque B, Planta baja: 003.R, 004.R, 005.R, 006.R (4 uds. / 8 plazas)

Bloque B, Planta 01: 103.R, 104.R, 105.R, 106.R (4 uds. / 8 plazas)

Bloque B, Planta 02: 203.R, 204.R, 205.R, 206.R (4 uds. / 8 plazas)

Bloque B, Planta 03: 303.R, 304.R, 305.R, 306.R (4 uds. / 8 plazas)

[16 uds. / 32 plazas] Habitaciones tipo L: Doble de 49,52 m² / 49,95 m².

Bloque B, Planta baja: 008.R, 009.R, 010.R / 007.R (4 uds. / 8 plazas)

Bloque B, Planta 01: 108.R, 109.R, 110.R / 107.R (4 uds. / 8 plazas)

Bloque B, Planta 02: 208.R, 209.R, 210.R / 207.R (4 uds. / 8 plazas)

Bloque B, Planta 03: 308.R, 309.R, 310.R / 307.R (4 uds. / 8 plazas)

[4 uds. / 8 plazas] Habitaciones tipo M: Doble de 54,72 m².

Bloque B, Planta baja: 011.R (1 ud. / 2 plazas)

Bloque B, Planta 01: 111.R (1 ud. / 2 plazas)

Bloque B, Planta 02: 211.R (1 ud. / 2 plazas)

Bloque B, Planta 03: 311.R (1 ud. / 2 plazas)

Resumen de la situación inicial

Se adjunta un cuadro con un resumen de los aprovechamientos de la situación inicial:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	SUP. EDIFICADA LUCRATIVA MÁXIMA (m ² t) (*2)	USOS DETALLADOS
UA/SM-01	32 439,74	16 219,87	Equipamiento privado Recreativo (5.10)
T	14 611,07	7305,54	Turístico (4.3) [209 plazas] (*1)
TOTAL	47 050,81	23 525,41	Recreativo (5.10), Turístico (4.3)

(*1) De acuerdo con el **artículo 4.04** del volumen I de las normas urbanísticas del PGOU vigente “cuando las cifras resultantes de los cálculos establecidos en las presentes Normas para la determinación de derechos o deberes arrojen números no enteros de conceptos no divisibles (n.º de viviendas, plazas de aparcamiento, plazas turísticas, etc.), deberán redondearse, en más si la fracción decimal de las decenas es igual o superior a seis y en menos en caso contrario”.

(*2) La superficie de 23 525,41 m²t se corresponde con la superficie edificada (calculada conforme el **artículo 4.09** del volumen I de las nn. uu.). Es decir, no incluye parte de la superficie construida sobre rasante (porches, zonas descubiertas), y no incluye ninguna superficie construida bajo rasante. No incluye, por lo tanto, ni el aprovechamiento del uso de aparcamiento de vehículos en sótano, o en superficie; ni el aprovechamiento del uso turístico en sótano; etc.

(II) Situación final

Tal y como se ha explicado en el **documento A**: “Memoria informativa y justificativa”, la situación final está constituida por las siguientes parcelas:

ARE/SM-01: Uso detallado turístico (4.3)

Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la Área de Regulación Específica ARE/SM-02 están reguladas en la ficha de características que se incluirá en el nuevo **ANEXO VII del volumen II** de las normas urbanísticas del PGOU vigente. Dicho anexo llevará por título: “**Anexo VII. Fichas de características de áreas de regulación específica (ARE)**”.

El uso característico de esta Área es el uso detallado turístico (4.3), al que se debe destinar un mínimo del setenta (70 %) o del cincuenta por ciento (50 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela, dependiendo de si se construye un hotel o un hotel de bienestar.

En el caso de que se construya un hotel de bienestar será obligatoria la prestación de uno o varios servicios relacionados con el bienestar y la belleza conjuntamente con el servicio de alojamiento turístico. A estos servicios se debe destinar un mínimo del 20 % de la superficie edificada total del conjunto.

Se asigna una edificabilidad máxima de 11 500 m²t para 204 plazas turísticas (1 plaza / 70 m²s o 1 plaza / 56,37 m² edificados o de techo).

ARE/SM-02: Uso global terciario, con usos detallados Comercial (4.1), Servicios (4.2) y Establecimientos Públicos (4.4)

Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la Área de Regulación Específica ARE/SM-02 están reguladas en la ficha de características que se incluirá en el nuevo **ANEXO VII del volumen II** de las normas urbanísticas del PGOU vigente. Dicho anexo llevará por título: “**Anexo VII. Fichas de características de áreas de regulación específica (ARE)**”.

El uso característico de esta Área es el Global Terciario (4), al que se debe destinar un mínimo del setenta por ciento (70 %) de la intensidad de uso o aprovechamiento urbanístico de la parcela.

Los usos detallados terciarios podrán ser todos menos el Turístico (4.3). Es decir, pueden ser, el Comercial (4.1), el de Servicios (4.2) y el de Establecimientos Públicos (4.4); en la proporción que se desee excepto por las siguientes condiciones establecidas en el Plan de Equipamientos Comerciales de la isla de Mallorca (PECMA):

1ª.- Al tratarse de una parcela de uso terciario con uso comercial compatible, el uso comercial no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie edificada de la parcela.

2ª.- El uso comercial al por menor será como máximos el treinta por ciento (30 %) de la superficie edificada de la parcela.

3ª.- Al ser Sol de Mallorca un núcleo señalado como de nivel 5 se establece un límite máximo de equipamiento comercial de 700,00 m² de superficie comercial.

Se distinguen dos zonas diferenciadas: una zona no edificable, de 8781,25 m²s; y una zona edificable, de 7104,02 m²s.

La zona no edificable se corresponde con el ámbito ocupado por la gran masa boscosa. No se autoriza ningún tipo de edificación, ni siquiera bajo rasante, al objeto de preservar sus valores ambientales y paisajísticos. Debido a ello se debe mantener, en lo posible, la cobertura vegetal y la configuración orográfica original. A tal efecto se reducirá el movimiento de tierras y las obras de pavimentación al mínimo preciso. El Ayuntamiento denegará las solicitudes de licencias urbanísticas o declarará ineficaz cualquier comunicación previa o declaración responsable de obras que pretenda amparar obras abusivas o excesivas en este suelo.

En la zona edificable se consumirá el aprovechamiento urbanístico de la parcela. El proyecto arquitectónico que se presente para la obtención de un título habilitante de edificación y uso del suelo, deberá justificar la adaptación al ambiente de las instalaciones, construcciones y edificaciones proyectadas. Se deberá buscar el menor impacto paisajístico respecto a la Costa y la zona boscosa. Todo ello conforme al **artículo 20.2 del 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.

Se establece la posibilidad de que se puedan mantener tanto el antiguo funicular como el antiguo club de playa *-Beach Club-*. Conforme la normativa de fuera de ordenación, se permitirá la reforma o rehabilitación integral de edificaciones y construcciones preexistentes. Se podrán sustituir por nuevas construcciones que cumplan las nuevas condiciones urbanísticas.

ARE/SM-03: Uso global de equipamiento comunitario, con usos detallados Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10).

Las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de la Área de Regulación Específica ARE/SM-03 están reguladas en la ficha de características que se incluirá en el nuevo **ANEXO VII del volumen II** de las normas urbanísticas del PGOU vigente. Dicho anexo llevará por título: “**Anexo VII. Fichas de características de áreas de regulación específica (ARE)**”.

El uso característico de esta Área debe ser uno de los siguientes usos detallados: Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10). Deberá destinarse a cualquiera de ellos un mínimo del setenta por ciento (70 %) de la superficie edificada total del conjunto.

Calificación V (Uso detallado de red viaria, 6.1)

En la situación final se amplían las aceras existentes en 1 m para que cumplan éstas las condiciones de itinerarios accesibles. El uso será, pues, el tránsito de personas.

Calificación EL-P (Uso detallado de espacios libres públicos, 7.1)

Se crean dos parcelas (ELP-1 y ELP-2) destinadas al uso público destinado al recreo de la población en general. Serán suelos mínimamente edificables (coeficiente de edificabilidad máxima de 0,03 m²t/m²s) de uso y dominio público.

Resumen de la situación final

Se adjunta un cuadro resumen con la superficie edificada lucrativa máxima de cada parcela resultante:

CALIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	SUP. EDIFICADA MÁXIMA (m ² t) (*2)	USOS CARACTERÍSTICOS
ARE/SM-01	14 263,12	11 500,00	Turístico (4.3) [204 plazas] (*1)
ARE/SM-02	Edificable: 7104,02	3800,00	Terciario (4): Comercial (4.1), Servicios (4.2) y Establecimientos Públicos (4.4)
	No edificable: 8781,25	0,00	Espacios libres privados (7.2)
ARE/SM-03	10 108,24	7581,18	Equipamiento privado Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10)
V	1012,05	0,00	Red Viaria (6.1)
ELP - 1	3442,98	103,29	Espacios libres públicos (7.1)
ELP - 2	2339,15	70,17	Espacios libres públicos (7.1)
TOTAL	Lucrativa:	Lucrativa: 22 881,18	Comercial (4.1), Servicios (4.2),

	40 256,63		
	Total: 47 050,81	Total: 23 054,64	Establecimientos Públicos (4.4), Turístico (4.3), Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7), Recreativo (5.10), Red Viaria (6.1), Espacios libres públicos (7.1), Espacios libres privados (7.2)

(*1) De acuerdo con el **artículo 4.04** del volumen I de las normas urbanísticas del PGOU vigente “cuando las cifras resultantes de los cálculos establecidos en las presentes Normas para la determinación de derechos o deberes arrojen números no enteros de conceptos no divisibles (n.º de viviendas, plazas de aparcamiento, plazas turísticas, etc.), deberán redondearse, en más si la fracción decimal de las decenas es igual o superior a seis y en menos en caso contrario”.

(*2) La superficie de 22 881,18 m²t se corresponde con la superficie edificada (calculada conforme el **artículo 4.09** del volumen I de las nn. uu.). Es decir, no incluye parte de la superficie construida sobre rasante (porches, zonas descubiertas), y no incluye ninguna superficie construida bajo rasante. No incluye, por lo tanto, ni el aprovechamiento del uso de aparcamiento de vehículos en sótano, o en superficie; ni el aprovechamiento del uso turístico en sótano; etc.

Se produce, respecto a la situación inicial, una minoración tanto de la superficie de suelo lucrativo (47 050,81 vs. 40 256,63 m²s) como de la edificabilidad máxima lucrativa (23 525,41 vs. 22 881,18 m²t).

3.2.- VALORES DE REPERCUSIÓN

Tal y como establece el **artículo 40.4** del **RLUIB/Ma**, la presente **MVE** debe incluir:

“b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uno de los usos urbanísticos propuestos, la estimación del importe de la inversión necesaria para ejecutar la actuación que plantea el planeamiento, 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”.

Para determinar los valores del suelo debe emplearse, conforme el **apartado 5.a)** del mismo **artículo 40**, lo siguiente:

“a) En términos generales los valores del suelo se obtendrán en los términos establecidos en el **Real decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de suelo [en adelante **RD 1492/2011**], justificados en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por una persona perito tasadora, de prestigio reconocido, especializada en valoraciones urbanísticas”.

(I) Valores de repercusión a considerar y método para obtenerlos

Tanto en la situación inicial como en la final, y para cada calificación, hay establecido un uso característico al que se ha de destinar un porcentaje mínimo de aprovechamiento urbanístico. El porcentaje restante, si se quiere y como máximo, se puede destinar a otros usos dentro de los permitidos.

Asimismo hay otros usos que poseen un valor e incrementan el aprovechamiento urbanístico de la parcela en la que se incluyen, pero que no computan edificabilidad. Por ejemplo, el uso de aparcamiento de vehículos en superficie o en sótano.

Uno de los principios generales de la valoración inmobiliaria es el principio de mayor y mejor uso. Se define, en el **artículo 3.1** de la **Orden ECO/805/2003**, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, de la siguiente manera:

“c) Principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor”.

Habrá que tener en cuenta cuáles son los mayores y mejores usos de cada parcela resultante.

En base a ello hay que establecer la superficie construida de la promoción más probable a realizar.

En cuanto al método para calcular los valores de repercusión, el **artículo 22** del **RD 1492/2011**, sobre “valoración en situación de suelo urbanizado no edificado”, establece:

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

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

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.

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

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

b.- Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad

de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

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.

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

(II) Valores de repercusión establecidos por el Catastro

El Catastro establece cada año unos valores para el pago de impuestos que se llaman valores de referencia. De acuerdo con la Dirección General del Catastro, el valor de referencia de un inmueble:

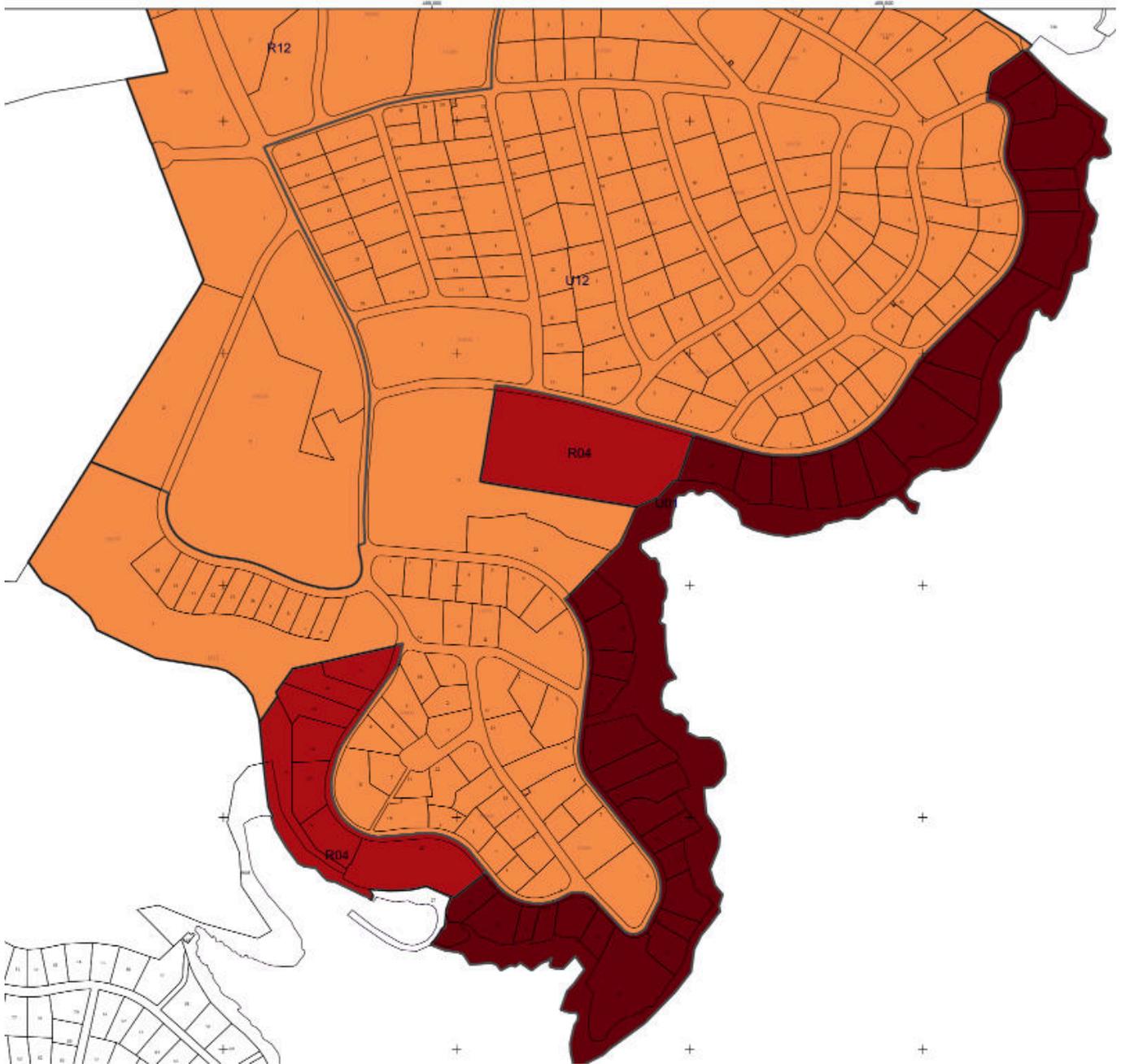
“Es el determinado por la Dirección General del Catastro como resultado del análisis de los precios de todas las compraventas de inmuebles que se realizan ante fedatario público, en función de los datos de cada inmueble, obrantes en el Catastro Inmobiliario.

El valor de referencia de un inmueble es una de las características económicas de su descripción catastral.

El valor de referencia no superará el valor de mercado. Para ello, se aplicará un factor de minoración en su determinación”.

Únicamente se calculan valores de referencia de los usos residencial y garaje. No hay valores de referencia de usos turísticos, locales o equipamientos.

Se adjunta el mapa de valores de referencia, para el presente año, del uso residencial en la urbanización de Sol de Mallorca:



Como se puede observar en el plano, las parcelas incluidas en la unidad de actuación están en una zona de valor U12 a la que se le asigna un valor unitario de uso residencial de 1224 €/m²s. El valor de repercusión supletorio de dicha zona es la R10 de 1760 €/m²t.

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:52 del día 14/03/2025. Per mitjà del codi de verificació 6R4K0F59611421720BL3 pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web <https://seuelectronica.calvia.com>

ZONAS DE VALOR DE USO RESIDENCIAL									
PROVINCIA	MUNICIPIO	CÓDIGO MUNICIPIO	ZONA DE VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	IMPORTE VALOR SUELO (€/M2)	ZONA DE VALOR UNITARIO DE SUELO	IMPORTE VALOR SUELO (€/M2)	VALOR REPERCUSIÓN SUPLETORIO ZONAS DE VALOR UNITARIO		
							IERARQUÍA RESIDENCIAL	IMPORTE VALOR RESIDENCIAL	IMPORTE VALOR GARAJES (€/ M2)
ILLES BALEARS	ANDRATX	07005			U14	1.022	R06	2.878	748,28
ILLES BALEARS	ARTA	07006	R08	2.268					
ILLES BALEARS	ARTA	07006	R09	2.010					
ILLES BALEARS	ARTA	07006	R10	1.760					
ILLES BALEARS	ARTA	07006	R11	1.572					
ILLES BALEARS	ARTA	07006	R12	1.389					
ILLES BALEARS	ARTA	07006	R14	1.081					
ILLES BALEARS	ARTA	07006	R19	559					
ILLES BALEARS	ARTA	07006	R20	488					
ILLES BALEARS	ARTA	07006	R22	361					
ILLES BALEARS	ARTA	07006			U07	1.646	R06	2.878	748,28
ILLES BALEARS	ARTA	07006			U15	915	R11	1.572	345,84
ILLES BALEARS	ARTA	07006			U17	692	R11	1.572	345,84
ILLES BALEARS	ARTA	07006			U18	585	R11	1.572	345,84
ILLES BALEARS	ARTA	07006			U20	397	R14	1.081	259,44
ILLES BALEARS	BANYALBUFAR	07007	R13	1.226					
ILLES BALEARS	BANYALBUFAR	07007	R15	945					
ILLES BALEARS	BANYALBUFAR	07007	R19	559					
ILLES BALEARS	BANYALBUFAR	07007			U01	2.041	R14	1.081	259,44
ILLES BALEARS	BANYALBUFAR	07007			U12	1.224	R14	1.081	259,44
ILLES BALEARS	BANYALBUFAR	07007			U13	1.129	R15	945	236,25
ILLES BALEARS	BINIISALEM	07008	R17	734					
ILLES BALEARS	BUGER	07009	R19	559					
ILLES BALEARS	BUGER	07009			U24	149	R23	304	54,72
ILLES BALEARS	BUNYOLA	07010	R12	1.389					
ILLES BALEARS	BUNYOLA	07010	R13	1.226					
ILLES BALEARS	BUNYOLA	07010	R15	945					
ILLES BALEARS	BUNYOLA	07010	R16	836					
ILLES BALEARS	BUNYOLA	07010	R17	734					
ILLES BALEARS	BUNYOLA	07010	R19	559					
ILLES BALEARS	BUNYOLA	07010			U19	488	R14	1.081	259,44
ILLES BALEARS	BUNYOLA	07010			U22	254	R14	1.081	259,44
ILLES BALEARS	BUNYOLA	07010			U23	197	R15	945	236,25
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R04	3.612					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R05	3.226					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R06	2.878					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R07	2.556					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R08	2.268					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R09	2.010					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R10	1.760					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R11	1.572					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R12	1.389					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R13	1.226					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R14	1.081					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R15	945					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R16	836					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011	R17	734					
ILLES BALEARS	CALVIA	07011			U01	2.041	R04	3.612	866,88
ILLES BALEARS	CALVIA	07011			U03	1.917	R06	2.878	748,28
ILLES BALEARS	CALVIA	07011			U05	1.795	R08	2.268	521,64
ILLES BALEARS	CALVIA	07011			U09	1.470	R08	2.268	521,64
ILLES BALEARS	CALVIA	07011			U10	1.387	R08	2.268	521,64
ILLES BALEARS	CALVIA	07011			U11	1.306	R10	1.760	369,6
ILLES BALEARS	CALVIA	07011			U12	1.224	R10	1.760	369,6
ILLES BALEARS	CALVIA	07011			U14	1.022	R10	1.760	369,6

Para el uso de garaje-aparcamiento el Catastro también calcula cada año el valor de referencia. Sin embargo, para este caso, el ámbito de la unidad no está incluida en ninguna zona de valor. La más cercana, ubicada en la misma urbanización de Sol de Mallorca, es la R26 con un valor de repercusión de 167 €/m².

La disposición quinta de la resolución de **25 de octubre de 2023** de la Dirección General del Catastro sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio **2024** establece:

“En los casos en los que no se hayan definido ámbitos territoriales homogéneos específicos para el uso garaje-aparcamiento, y por lo tanto no se hayan establecido zonas de valor específicas para dicho uso, el valor del suelo correspondiente a la construcción de almacén-estacionamiento se obtendrá por

aplicación de los porcentajes establecidos en el Anexo VII, para cada jerarquía, considerando a tal efecto la jerarquía de uso residencial de la zona de valor de suelo en la que se encuentre ubicado el inmueble”.

Ya hemos indicado que la zona de valor residencial es la U12, con un valor de repercusión supletorio de R10 (1760 €/m²c). En el citado Anexo VII, para dicha zona residencial R10, le corresponde un porcentaje del 21 %.

JERARQUÍA DE VALOR DE REPERCUSIÓN (R) Uso residencial	%
R01	20
R02	21
R03	22
R04	24
R05	26
R06	26
R07	25
R08	23
R09	22
R10	21
R11	22

En resumen, según los valores de referencia los valores de repercusión son:

$$V_{\text{uso residencial}} = 1760 \text{ €/m}^2$$

$$V_{\text{uso aparcamiento de vehículos}} = 21 \% \text{ s/}1760 \text{ €/m}^2 = 0,21 \times 1760 \text{ €/m}^2 = 369,60 \text{ €/m}^2$$

Son tenidos en cuenta únicamente a efectos orientativos. No se van a emplear para calcular el incremento de aprovechamiento lucrativo.

(III) Valor de repercusión del uso residencial unifamiliar

Aunque no hay ningún uso residencial en el ámbito, ni antes ni después de la modificación, se calcula el valor de repercusión de dicho uso. De esta forma, al calcular el valor de repercusión de los distintos usos que sí están presentes, se podrá relacionar con el de este uso residencial y comprobar si son unos valores razonables y creíbles. Además, hay algún uso que no es posible calcular su valor de repercusión al no existir un mercado significativo de compraventa de edificios. Es por eso que se establecerá a través de un coeficiente de homogeneización respecto al valor del uso residencial, que sí que tiene un mercado significativo.

El uso residencial existente en la zona se corresponde con el residencial unifamiliar en la calificación RU-5 que presenta un coeficiente de edificabilidad máxima de 0,35 m²t/m²s.

En el portal idealista se han encontrado las siguientes ofertas de venta de solares en la urbanización de Sol de Mallorca en el portal idealista (<https://www.idealista.com/>):

N.º	Portal	Precio	Sup.	Características
-----	--------	--------	------	-----------------

		(€)	(m ² s)	
1A	Mallorca Habitat (Ref.: 4589)	5 300 000	9149	<p>Anuncio actualizado el 29/8/2024.</p> <p>Av. Portals Vells 53-55-57-59. Sol de Mallorca. Ref. catastral: 8802018DD6880S de 2161 m²s, 8802019DD6880S de 2213 m²s, 8802020DD6880S de 2173 m²s y 8802021DD6880S de 2166 m²s. Según Catastro: 8713 m²s. Según plano de parcelación: 2250 m²s (parcela 3), 2280 m²s (parcela 4), 2276 m²s (parcela 5) y 2343 m²s (parcela 6). Total = 9149 m²s.</p> <p>Aprovechamiento lucrativo = 3202,15 m²t.</p> <p>En el anuncio se indica que estos terrenos no tienen vistas directas al mar aunque están próximos al mar y al puerto deportivo de Sol de Mallorca.</p> <p>Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/94696278/</p>
2A	Berkshire Hathaway HomeServices Nova Mallorca (Ref.: 90238) / Janina Han (Ref.: 672)	2 000 000	2250	<p>Anuncio actualizado el 24/7/2024 / 22/8/2024.</p> <p>Ref. catastral: 8802018DD6880S de 2161 m²s. Av. Portals Vells 53.</p> <p>Parcela 3 vista anteriormente en testigo 1A.</p> <p>Aprovechamiento lucrativo = 787,50 m²t.</p> <p>Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/87675688/</p>
3A	Balearic Properties (Ref.: SQOSDM0247)	2 000 000	2276	<p>Anuncio actualizado el 24/5/2024.</p> <p>Ref. catastral: 8802020DD6880S de 2173 m²s.</p> <p>Av. Portals Vells 57.</p> <p>Parcela 5 vista anteriormente en testigo 1A.</p> <p>Aprovechamiento lucrativo = 796,60 m²t</p> <p>Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/98953845/</p>
4A	Berkshire Hathaway HomeServices Nova Mallorca (Ref.: 90238) / Janina Hahn (Ref.: 673)	1 800 000	2280	<p>Anuncio actualizado el 24/7/2024.</p> <p>Ref. catastral: 8802019DD6880S de 2213 m²s</p> <p>Av. Portals Vells 55.</p> <p>Parcela 4 vista anteriormente en testigo 1A.</p> <p>Aprovechamiento lucrativo = 798,00 m²t.</p> <p>Enlace:</p>
5A	Berkshire Hathaway HomeServices Nova Mallorca (Ref.: 90240) / Balearic Properties Real	1 500 000	2276	<p>Anuncio actualizado el 24/7/2024.</p> <p>Ref. catastral: 8802020DD6880S de 2173 m²s</p> <p>Av. Portals Vells 57.</p>

	Estate (Ref.: SWOSDM0247a) / Janina Hahn (Ref.: 674) / Imperial Properties Inmobiliaria CB (Ref.: IP9-3489)			Parcela 5 vista anteriormente en testigo 1A. Aprovechamiento lucrativo = 796,60 m ² t. Enlace:
6A	SalReo.Int. SalReo (Ref.: Sol de mallorca)	1 290 000	1325	Anuncio actualizado el 9/5/2024. Aprovechamiento lucrativo = 463,75 m ² t.
7A	Berkshire Hathaway HomeServices Nova Mallorca (Ref.: 90241) / Balearic Properties Inmo. (Ref.: SWOSDM0243) / Living Feeling Mallorca (Ref.: LFM0985) / Kensington Finest Properties (Ref.: KPO00052) / Imperial Properties Inmo. (Ref.: IP9-3490)	1 200 000	2343	Anuncio actualizado el 6/8/2024. Ref. Catastral: 8802021DD6880S de 2166 m ² s Av. Portals Vells 59. Parcela 6 vista anteriormente en testigo 1A. Aprovechamiento lucrativo = 820,05 m ² t.
8A	Casa Nova Properties (Ref.: 4003606)	1 100 000	1284	Anuncio actualizado el 23/6/2024. Aprovechamiento lucrativo = 449,40 m ² t. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/104757749/ 4
9A	Casa Nova (Ref.: 4003170)	965 000	1212	Anuncio actualizado el 27/8/2024. Av. Portals Vells 6. Ref. catastral: 9102003DD6890S0001OR. Aprovechamiento lucrativo = 424,20 m ² t. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/101837428/
10A	King Mallorca (Ref.: KM123-A) / Kensington Finest Properties (Ref.: KPO01352) /	915 000	1212	Anuncio actualizado el 3/1/2024 / 27/8/2024. Av. Portals Vells 6. Ref. catastral: 9102003DD6890S0001OR. Aprovechamiento lucrativo = 424,20 m ² t. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/103401194/
11A	Balearic Properties (Ref.: SWOSDM0215)	915 000	1226	Anuncio actualizado el 10/5/2024. Aprovechamiento lucrativo = 429,10 m ² t. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/94989836/
12A	Casa Majorca (Ref.: 7177)	914 000	1225	Anuncio actualizado el 21/2/2024. Aprovechamiento lucrativo = 428,75 m ² t.

				Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/96249573/
--	--	--	--	--

No se tiene en cuenta el testigo 1A debido a que es una venta de varias parcelas que, posteriormente, están ofertadas de manera independiente. El precio medio es el siguiente:

N.º	Precio (€)	Sup. (m ² s)	Precio unitario (€/m ² s)	Valor de repercusión (€/m ² t)
2A	2 000 000	2250,00	888,89	2539,68
3A	2 000 000	2276,00	878,73	2510,67
4A	1 800 000	2280,00	789,47	2255,64
5A	1 500 000	2276,00	659,05	1883,00
6A	1 290 000	1325,00	973,58	2781,67
7A	1 200 000	2343,00	512,16	1463,33
8A	1 100 000	1284,00	856,70	2447,71
9A	965 000	1212,00	796,20	2274,87
10A	915 000	1212,00	754,95	2157,00
11A	915 000	1226,00	746,33	2132,37
12A	914 000	1225,00	746,12	2131,77
MEDIA	1 327 181,82	1719,00	782,02	2234,34

El valor de repercusión medio del uso residencial unifamiliar en Sol de Mallorca asciende a **2234,34 €/m²t**.

(IV) Valor de repercusión del uso residencial plurifamiliar

Los motivos de obtener el valor de repercusión del uso residencial plurifamiliar son los mismos que para el uso unifamiliar.

Se va a utilizar como modelo la promoción ejecutada en la parcela catastral n.º 9310006 DD6791S sita en la Av. Mallorca n.º 35-37-39-41 esquina con Av. Balear n.º 1-3 y C. Puig Major 1-3-5, de la urbanización de Sol de Mallorca.

La promoción se llevó a cabo tras la concesión, el 15/11/2004, de la oportuna licencia urbanística n.º **35/2003 OMA** (n.º de archivo: **11774**). Se dió el visto bueno al proyecto de ejecución el 9/12/2004. Se concedió licencia de ocupación o primera utilización el 7/5/2007.

En el proyecto presentado para la obtención de licencia se define la promoción que, según el Promotor, es la más rentable para sus intereses. Se utiliza todo el aprovechamiento lucrativo para el uso residencial plurifamiliar. No hay, pues, locales comerciales.

En un solar de 7094,45 m²s se construye una promoción consiste en tres bloques de viviendas plurifamiliares de 4 plantas sobre rasante destinadas a viviendas y una planta bajo rasante destinada a aparcamiento de vehículos.

En cuanto al sótano, éste está formado por tres aparcamientos (uno por cada bloque) unidos mediante un carril de comunicación rodada. En total hay 54 plazas de aparcamiento. La superficie construida total asciende a 1869,40 m²c.

Aparte se construye un aljibe de agua potable y uno de aguas pluviales. Los aljibes se ubican en una segunda planta sótano situada en el bloque B de 178,74 m².

En cuanto a la superficie sobre rasante, cada bloque dispone de 8 viviendas, dos por planta. En total: 24 viviendas.

Las viviendas tienen de 132,93 m²c a 159,46 m²c. Son de 2 y 3 baños. Todas las viviendas, excepto las de la planta piso tercero (ático) tienen porches. Las de planta baja además tienen terrazas descubiertas y jardín. Las del ático tienen el uso privativo de parte de la cubierta, a la que acceden a través de una escalera privada. En la azotea disponen de un jacuzzi.

En cuanto a las superficies exteriores se dispone de una piscina de 265,54 m²s y una instalación deportiva de 240 m²s. El resto está destinado a solárium de la piscina, zonas ajardinadas, cuarto de basuras descubierto, y acceso peatonal y rodado a la parcela.

Se incluye un resumen de las superficies proyectadas:

TIPO	Sup. cerrada	Terraza cubierta	Terraza descubierta	Azotea	Jardín	Piscina
PLANTA SÓTANO						
Sótano -2	178,74			0,00		
Sótano -1	1869,40		(545,10 + 568,06 + 586,02 + 75,59 + 94,72)			
Sótano piscina	40,00			0,00		
PARCIAL -1	2088,14			0,00		
PLANTA BAJA						
BL-A PB 1	132,93	36,01	112,58	0,00	> 50,00	0,00
BL-A PB 2	159,53	46,56	73,41	0,00	> 50,00	0,00

Z.C.-A PB	31,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-B PB 1	132,93	36,01	69,75	0,00	> 50,00	0,00
BL-B PB 2	159,53	45,08	77,29	0,00	> 50,00	0,00
Z.C.-B PB	31,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-C PB 1	132,93	36,01	80,59	0,00	> 50,00	0,00
BL-C PB 2	159,53	45,08	63,53	0,00	> 50,00	0,00
Z.C.-C PB	31,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PARCIAL 0	971,67	244,75	477,15	0,00	>300	0,00
PLANTA PISO 1º						
BL-A P1 1	143,38	36,01	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-A P1 2	159,53	46,56	0,00	0,00	0,00	0,00
Z.C.-A P1	20,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-B P1 1	143,38	36,01	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-B P1 2	159,53	45,08	0,00	0,00	0,00	0,00
Z.C.-B P1	20,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-C P1 1	143,38	36,01	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-C P1 2	159,53	45,08	0,00	0,00	0,00	0,00
Z.C.-C P1	20,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PARCIAL 1	971,67	244,75	0,00	0,00	0,00	0,00
PLANTA PISO 2º						
BL-A P2 1	143,38	36,01	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-A P2 2	159,53	46,56	0,00	0,00	0,00	0,00
Z.C.-A P2	20,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-B P2 1	143,38	36,01	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-B P2 2	159,53	45,08	0,00	0,00	0,00	0,00
Z.C.-B P2	20,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

BL-C P2 1	143,38	36,01	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-C P2 2	159,53	45,08	0,00	0,00	0,00	0,00
Z.C.-C P2	20,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PARCIAL 2	971,67	244,75	0,00	0,00	0,00	0,00
PLANTA PISO 3º						
BL-A P3 1	148,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-A P3 2	159,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z.C.-A P3	16,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-B P3 1	148,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-B P3 2	159,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z.C.-B P3	16,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-C P3 1	148,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
BL-C P3 2	159,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z.C.-C P3	16,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PARCIAL 3	971,76	0,00				
PLANTA CUBIERTA						
BL-A P3 1	5,08	0,00	0,00	66,38	0,00	3,61
BL-A P3 2	5,08	0,00	0,00	51,00	0,00	3,61
Z.C.-A P3	7,13	0,00	0,00	14,21	0,00	0,00
BL-B P3 1	5,08	0,00	0,00	66,38	0,00	3,61
BL-B P3 2	5,08	0,00	0,00	51,00	0,00	3,61
Z.C.-B P3	7,13	0,00	0,00	14,21	0,00	0,00
BL-C P3 1	5,08	0,00	0,00	66,38	0,00	3,61
BL-C P3 2	5,08	0,00	0,00	51,00	0,00	3,61
Z.C.-C P3	7,13	0,00	0,00	14,21	0,00	0,00

PARCIAL 4	51,87	0,00	0,00	394,77	0,00	21,66
ZONAS EXTERIORES						
Piscina comunitaria						265,54
Inst. deportiva (golf)					240,00	
Solàrium			245,40			
Acceso rodado			89,57			
Local basuras	24,00 (descubierto)					
Escaleras ext.			21,00			
Jardines					4553,42	

Valor de venta Vv:

Para hallar el valor en venta de viviendas plurifamiliares en la zona se ha de realizar un “estudio de mercado estadísticamente significativo”. Este estudio se puede realizar conforme el método de comparación de la **Orden ECO/805/2003**. También se puede hacer conforme el **artículo 24 del RD 1492/2011**.

De acuerdo con el **artículo 4** de la **Orden ECO/805/2003** en la superficie útil -y, por lo tanto, construida- de las viviendas se debe incluir “la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta”.

Sin embargo, el **artículo 5** de la citada **Orden** establece que “los espacios exteriores de uso privativo del edificio o elemento de un edificio supere el 15 por 100 de la superficie total del mismo, aquella superficie se deberá medir por separado y se valorará con precio unitario diferente la superficie de los espacios exteriores. También deberán valorarse con precio unitario diferente los espacios exteriores no cubiertos y los que por su uso, características constructivas y funcionales se considere que tienen valores independientes”.

En todas las viviendas los espacios exteriores de uso privativo cubiertos superan el 15 % de la superficie total de la misma. Habría que valorar, pues, dichos espacios de manera independiente. De la misma manera habría que hacerlo con las superficies descubiertas.

Este valor superior se puede calcular en base a un precio unitario, tal y como se indica en la **Orden ECO**, o bien empleando testigos que dispongan ya de similares condiciones. Habría que buscar, por ello, tres tipos de testigos similares a los de nuestra promoción: viviendas en planta baja, con terraza cubierta, descubierta y jardín; viviendas en planta piso con terraza cubierta superior al 15 % de la superficie cerrada; y viviendas en plantas ático, con terraza cubierta y una gran superficie de terraza al aire libre y piscina privada en la azotea del edificio, con acceso además a través de una escalera interior.

Las viviendas tipo de la promoción en función de si éstas están en planta baja, plantas piso o planta ático, son las siguientes:

TIPO	Uds.	Sup. cerrada	Terraza cubierta	Terraza descubierta	Azotea	Jardín privativo	Piscina privada
Planta baja	6	146,23	40,79	79,53	0,00	> 50	0,00
Plantas piso	12	151,46	40,79	0,00	0,00	0,00	0,00
Planta ático	6	158,93	0,00	0,00	58,69	0,00	3,61

ESTUDIO DE MERCADO:

No se ha encontrado ninguna promoción de obra nueva en la urbanización de Sol de Mallorca.

Fuera de nuestra zona, pero en el término de Calvià, se han encontrado dos promociones de obra nueva en Magaluf. Sitas en dos parcelas colindantes de la zona de la Reserva Estratégica del Suelo denominada RES-2. Son las llamadas NESEA y NESEA II de la empresa AEDAS HOMES. Además, hay otra promoción en la calle Vaquer de Portals. Sus datos son:

N.º	Portal	Referencia	Precio (€)	Superficie (m ² c)	Características
1A	Idealista / Aedas Homes	a0P0700000 1TLyQEAW	Mínimo: 486 000 Máximo: 706 000 El precio Incluye garaje y trastero	Sup. cerrada: entre 54,00 y 79,00	Actualizado el 1/2/2024. Promoción NESEA. C/ Cabo Juan García 4-6. Ref. catastral: 0140020DD6704S. Licencia municipal n.º 267/2022 (16480 de archivo). Solar de 4767 m ² s. 2 bloques aislados con 36 viviendas, 40 plazas de aparcamiento y 36 trasteros. Edificio complementario destinado a local social y gimnasio. Piscinas de agua salina de adultos y de niños. Todas las viviendas cuentan con 2 baños. 1 en suite. Plantas bajas con jardín privativo. Plantas piso con terrazas de hasta 18m ² . Aerotermia. Fachadas SATE. https://www.idealista.com/obra-nueva/98916391/ https://www.aedashomes.com/promo-nea-casas-obra-nueva-palmanova?province=6424360
2A	Idealista / Aedas Homes	a0P9L00000 0bRnSUAU	Mínimo: 355 000	Sup. cerrada: entre 54,00 y	Actualizado el 5/6/2024. Promoción NESEA II. Av. s'Olivera 36. Ref. Catastral:

			Máximo: 745 000	79,75	0140016DD6704S. Licencia municipal n.º 468/2021 (16171 archivo). Solar de 2383,50 m ² s. 20 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios entre las que se incluyen bajos con jardín y plantas altas con cubierta privada. Las zonas comunitarias ofrecen piscina, zonas ajardinadas, parque con equipamiento deportivo. Cocina amueblada y equipada. Con Aerotermia. Fachadas revestidas con sistema de aislamiento SATE. https://www.idealista.com/obra-nueva/104863271/ https://www.aedashomes.com/promo-nea-ii-casas-obra-nueva-palmanova?provinace=6424360
3A	Idealista / Promotora Ricardo Martinez	105151352	5 900 000	181,73 + 183,10 -terrace y piscina- + 56,20 -2 parkings-	Actualizado el 13/7/2024. C/ Vaquer 22. Ref. catastral: 3865001DD6736N. Portals Nous. Apartamento (Apto. 200) que ocupa toda la 2ª planta del edificio. Vistas al mar. 3 dorm., 3 baños (2 en suite) y 1 aseo. 183,10 m ² de terraza y piscina privada en la segunda planta. 56,20 m ² de parking (2 plazas). Zona comunitaria de ocio, gimnasio, spa y piscina cubierta climatizada. En construcción. https://www.idealista.com/obra-nueva/105151352/ https://www.martinezmares.com/bendinatapanorama

Precio y características de las viviendas a la venta en NESEA:

Viv.	Planta	Precio (€)	Superficies (m ²) y características
1d-1	3ª Blq. B - Esc. B - P3-B	486 000	54,00 + 15,86 (terrace cubierta con lavadero). Sup. útil (SU): 45,74. Sup. construida con parte proporcional de zonas comunes (SCppZZCC): 80,02. 1 dorm., 2 baños
2d-1	2ª Blq. 3 - Esc. D - P2-A	586 000	79,75 + 18,35 (terrace cubierta con lavadero). SU: 65,27. SCppZZCC: 100,89. 2 dorm., 2 baños
2d-2	2ª Blq. 3 - Esc. C - P2-A	586 000	79,70 + 18,35 (terrace cubierta con lavadero). SU: 65,27. SCppZZCC: 100,84. 2 dorm., 2 baños
2d-3	2ª	596 000	78,97 + 18,35 (terrace cubierta con lavadero). SU: 64,89. SCppZZCC: 107,63.

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
 971 139 100 · calvia@calvia.com

	Blq. B - Esc. B - P2-A		2 dorm., y 2 baños
2d-4	3ª Blq. 2 - Esc. D - P3-A	666 000	79,75 + 18,35 (terrace cubierta con lavadero). SU: 65,27. SCppZZCC: 100,89. 2 dorm., y 2 baños
2d-5	3ª Blq. 2 - Esc. B - P3-A	676 000	79,89 + 18,35 (terrace cubierta con lavadero). SU: 65,27. SCppZZCC: 101,03. 2 dorm., y 2 baños
3d-1	2ª Blq. 1 - Esc. A - P2-A	696 000	97,53 + 18,17 (terrace cubierta con lavadero). SU: 79,97. SCppZZCC: 122,77. 3 dorm., y 2 baños
2d-6	P. Bj Blq. 3 - Esc. D - P0-A	706 000	79,75 + 20,04 (terrace cubierta con lavadero) + 25,87 (terrace descubierta) + 44,92 (ajardinada). SU: 65,27. SCppZZCC: 100,89. 2 dorm., y 2 baños
2d-7	P. Bj Blq. 3 - Esc. C - P0-A	706 000	79,70 + 20,04 (terrace cubierta con lavadero) + 26,72 (terrace descubierta) + 44,56 (ajardinada). SU: 64,73. SCppZZCC: 100,84. 2 dorm., y 2 baños

Precio y características de las viviendas a la venta en NESEA II:

Viv.	Planta	Precio (€)	Superficies (m ²) y características
1d_ 1	2ª EB-P2-B	355 000	48,62 + 5,72 (terrace cubierta). SU: 40,94. SCppZZCC: 66,21. 1 dorm., y 1 baño
1d_ 2	2ª EB-P2-C	355 000	48,36 + 5,34 (terrace cubierta). SU: 40,99. SCppZZCC: 65,43. 1 dorm., y 1 baño
2d_ 1	1ª EA-P1-A	475 000	75,94 + 3,48 (terrace cubierta) + 3,08 (terrace descubierta). SU: 65,13. SCppZZCC: 100,92. 2 dorm., y 2 baños
2d_ 2	1ª EB-P1-A	485 000	70,14 + 6,51 (terrace cubierta). SU: 60,89. SCppZZCC: 94,02. 2 dorm., y 2 baños
3d_ 1	P. Bj. EA-PB-B	725 000	95,34 + 14,67 (terrace cubierta) + 23,14 (terrace descubierta) + 44,21 (jardín). SU: 81,70. SCppZZCC: 206,71. 3 dorm., y 2 baños
2d_ 3	3ª EB-P3-A	745 000	76,17 + 12,53 (terrace descubierta) + 33,14 (azotea descubierta). SU: 66,56. SCppZZCC: 145,92. 2 dorm., y 2 baños

En relación a viviendas que no son de obra nueva pero que están en buen estado y disponen de garaje, trastero y piscina comunitaria se han encontrado los siguientes testigos en Sol de Mallorca en el portal de IDEALISTA:

N.º	Portal	Precio (€)	Superficie (m ² c)	Características
1B	Finest Properties Mallorca (Ref.: 8321 / 8586)	2 750 000	340 Según proyecto: 264,70 cerrada + 82,40 porches + 313,40 cubierta.	Anuncio actualizado el 4/4/2024. Av. Mallorca 5. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310020DD6791S Año construcción: 2009. Bloque 7. Unión de vivienda tipo B y C. Vivienda en 4ª planta con ascensor, ático, de 5 dorm. y 4 baños (3 en suite). Amplia terraza en cubierta del edificio con cocina de verano. 2 plazas de garaje en sótano y trastero incluidos. Anexos comunitarios: piscina, jardines, gimnasio, jacuzzi y sauna. Buen estado. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/103298989/foto/25/ https://www.finestpropertiesmallorca.es/real-estate-object/apartamentos-aticos/sol-de-mallorca/8586
2B	Yvette Taylor (Ref.: 102803405)	2 650 000	405 (330 cerrada + 75 de terrazas) Según proyecto: 302,91 cerrada + 81,09 porches	Anuncio actualizado el 4/9/2024. Av. Mallorca 35-37-39-41, Av. Balear 1-3, C/ Puig Major 1-3-5. Ref. catastral: 9310006DD6791S. Año construcción: 2007. Renovado en 2022. Vivienda en 2ª planta con ascensor. Fruto de la unión de dos viviendas de 3 y 4 dorm. Ocupa la totalidad de la planta. Amplias terrazas en toda la fachada. Dispone de 2 salones, 3 dormitorios, 3 baños y aseo, gimnasio, estudio de yoga, oficina y vestidor. Calefacción por suelo radiante y bomba de calor. Plaza de aparcamiento grande y trastero en sótano. Piscina y jardines comunitarios. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/102803405/
3B	Neptunus International (Ref.: 6801838)	2 100 000	420 (260 cerrada + 160 terraza y jardín privativo) Según proyecto: 238,90 cerrados + 108,20 porches + jardín privado	Anuncio actualizado el 23/7/2024. Av. Mallorca 5. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310020DD6791S Año construcción: 2009. Vivienda tipo B bloque 5/10. Vivienda en planta baja. 5 dorm. (3 en suite, 1 con vestidor). 4 baños. 2 plazas de aparcamiento en sótano. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/99246200/
4B	Inmobiliaria Bekkers (Ref.: PS2030)	1 500 000	481 (170 cerrada + 44 porches)	Anuncio actualizado el 3/10/2024. Av. Mallorca 35-37-39-41, Av. Balear 1-3, C/ Puig Major 1-3-5. Ref. catastral: 9310006DD6791S. Año construcción: 2007.

			+ 55 terraza + 212 jardín)	Vivienda en planta baja de 4 dorm. y 3 baños (2 en suite). Garaje para 2 vehículos en sótano. Piscina y jardines comunitarios. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/101658329/ https://www.bekkers.es/propiedad/2030/practica-planta-baja-en-sol-de-mallorca.html
5B	Yvette Taylor (Ref.: 105891030)	1 490 000 + 40 000 (garaje)	215 Según proyecto: 159,53 cerrada + 45,08 porches	Anuncio actualizado el 5/9/2024. Av. Mallorca 35-37-39-41, Av. Balear 1-3, C/ Puig Major 1-3-5. Ref. catastral: 9310006DD6791S. Año construcción: 2007. Reformado en 2022. Vivienda en 2ª planta con ascensor. 4 dorm., 2 baños. Terraza. Plaza de aparcamiento opcional. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/105891030/
6B	Mallorca Prime Homes (Ref.: MPH-3254)	1 450 000	182 (170 cerrado + 12 terraza)	Anuncio actualizado el 3/10/2024. Av. Joan Miró 4. Ref. catastral: 9604019DD5790S. Año construcción: 2001. Vivienda en 2ª planta sin ascensor. Junto al mar. 2 dorm., 2 baños. Plaza de aparcamiento cubierto para 1 vehículo. Piscinas y jardines comunitarios. Opción a 1 plaza de garaje más en sótano. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/106161015/ https://www.mallorcaprimehomes.com/immobiliendetails.xhtml?id[obj0]=36803
7B	B&P Properties (Ref.: P9001A) / Heritage Homes Mallorca (Ref.: SGAP718)	1 425 000	206 / 250 Según proyecto: 159,53 cerrada + 46,56 o 45,08 porches + terrazas + jardín	Anuncio actualizado el 21/9/2023 / 10/4/2024. Av. Mallorca 35-37-39-41, Av. Balear 1-3, C/ Puig Major 1-3-5. Ref. catastral: 9310006DD6791S. Año construcción: 2007. Planta baja de 4 hab. dobles y 3 baños (2 en suite). Terraza y jardín privado que rodea toda la vivienda. 2 plazas de aparcamiento en sótano. Jardines y piscina comunitaria. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/102619826/ https://www.idealista.com/inmueble/101960284/ https://heritagehomesmallorca.com/es/property/sol-d-e-mallorca-mallorca-spain-fgqy
8B	Yvette Taylor (Ref.: 105890879)	1 290 000 + 35 000 (garaje opcional)	191 Según proyecto: 143,38 cerrada +	Anuncio actualizado el 4/9/2024. Av. Mallorca 35-37-39-41, Av. Balear 1-3, C/ Puig Major 1-3-5. Ref. catastral: 9310006DD6791S. Año construcción: 2007. Reformado en 2022. Vivienda 2ª planta con ascensor. 3 dorm., 1 baño y 1 aseo.

			36,01 porche	Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/105890879/
9B	Porta Mallorquina Real Estate (Ref.: MAL-077849) / BB Inmobilien Mallorca (Ref.: 0932)	1 150 000	352,03 (192 cerrado + 160,03 en azotea) Según proyecto: 149,92 cerrados + 28,34 porche + 203,89 cubierta	Anuncio actualizado el 27/8/2024. Av. Mallorca 7. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310021DD6791S. Año construcción: 2006. Bloque 4, viv. tipo A. Vivienda ático con 3 dorm., 3 baños (1 en suite), Azotea privada de 160,03 m ² . Plaza de aparcamiento y trastero en sótano. Piscinas y jardines comunitarios. Pista de pádel. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/104439257/ https://www.idealista.com/inmueble/104430508/
10B	Mallorca Prime Homes (Ref.: MPH-3335)	1 100 000	168 (140 cerrados + 28 terraza) Según proyecto: 143,38 cerrados + 36,01 porche	Anuncio actualizado el 12/9/2024. Av. Mallorca 35-37-39-41, Av. Balear 1-3, C/ Puig Major 1-3-5. Ref. catastral: 9310006DD6791S. Año construcción: 2007. Vivienda 1ª planta con ascensor. 3 dorm., 2 baños (1 en suite). Plaza de aparcamiento en sótano. Piscina y jardines comunitarios. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/105959216/
11B	Richmallorca Agencia (Ref.: RM-S041) / Engel & Völkers Portals (Ref.: W-02R46V)	1 095 000	157 + 28 terraza + 207 azotea Según proyecto: 153,10 cerrados + 28,70 porche + 207,10 azotea	Anuncio actualizado el 12/9/2024. Av. Mallorca 5. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310020DD6791S Año construcción: 2009. Bloque 8, viv. A. Vivienda ático de 3 dorm., 2 baños. Azotea privativa de 207m ² . Plaza de aparcamiento y trastero en sótano. Pista de pádel. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/105454525/ https://www.idealista.com/inmueble/105291003/
12B	Gestpropiedad (Ref.: 08CC037)	1 090 000	180 cerrada + 293 jardín + 46 terraza Según proyecto: 179,90 cerrada y porche se ha acristalado + jardín	Anuncio actualizado el 12/9/2024. Av. Mallorca 5. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310020DD6791S Año construcción: 2009. Bloque 8, viv. B. Vivienda en planta baja de 3 dorm., 2 baños, 1 plaza de aparcamiento y trastero en sótano. Piscinas y jardines comunitarios. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/105977869/
13B	Richmallorca Agencia (Ref.:	1 090 000	361 (183 cerrada + 28	Anuncio actualizado el 12/9/2024. Av. Mallorca 5. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310020DD6791S

	RM-S137)		<p>porche + 150 azotea)</p> <p>Según proyecto: 168,70 cerrada + 29,20 porche + 184,65 azotea</p>	<p>Año construcción: 2009. Vivienda D. Vivienda ático de 4 dorm., 3 baños (1 suite). Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/105214988/ https://richmallorca.com/es/apartamento-en-venta-en-sol-de-mallorca/atico-con-vistas-al-mar-y-una-amplia-azotea-en-floresta-de-mar</p>
14B	Montfair Estates (Ref.: 1904-1)	1 090 000	<p>164 cerrados + terraza + azotea</p> <p>Según proyecto: 148,83 cerrados + 27,73 porche + 8,34 terraza + azotea</p>	<p>Anuncio actualizado el 30/8/2024. Av. Mallorca 7. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310021DD6791S. Año construcción: 2006 Vivienda ático de 3 dorm., 2 baños (1 suite). Trastero. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/105004653/ https://www.montfairestates.com/es/property/1904-1</p>
15B	Balearic Properties (Ref.: SWOSDM1817) / Imperial Properties Inmobiliaria (Ref.: IP3-1386)	1 049 890	<p>183 + terraza + jardín (indica 500 / 436 m²s de parcela)</p> <p>Según proyecto: 151,90 cerrados + 28,34 porche + 16,73 terraza + 266,65 jardín</p>	<p>Anuncio actualizado el 6/8/2024. Av. Mallorca 7. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310021DD6791S. Año construcción: 2006. Bloque 4, viv. A. Vivienda planta baja de 3 dorm., 2 baños y 1 aseo. Plaza de aparcamiento y trastero en sótano. Jardines y piscina comunitaria. Pista de pádel. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/81635896/ https://www.balearic-properties.com/es/property/id/763700-gran-apartment-sol-mallorca-html https://www.idealista.com/inmueble/102265814/ https://www.imperial-properties.com/es/IP3-1386-apartamento-sol-de-mallorca-calvia-C2E2SH</p>
16B	Imperial Properties Inmobiliaria (Ref.: IP2-7373)	945 000	<p>173 cerrados + 60 terrazas + 180 jardín</p> <p>Según proyecto: 168,18 cerrados + 28,92 porche + 24,67 terraza + jardín</p>	<p>Anuncio actualizado el 12/8/2024. Av. Mallorca 7. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310021DD6791S. Año construcción: 2006 Vivienda planta baja de 4 dorm., 3 baños (2 suite) y 1 aseo. Bloque 4. Viv. D. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/97293371/ https://www.imperial-properties.com/es/IP2-7373-apartamento-sol-de-mallorca-calvia-VKU6NF</p>

17B	Sandberg Estates (Ref.: 32002)	895 000	202 (175 cerrados + 27 terraza) Según proyecto: 169,70 cerrada + 29,20 porche	Anuncio actualizado el 20/9/2024. Av. Mallorca 5. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310020DD6791S Año construcción: 2009. Vivienda planta 1ª con ascensor. 3 dorm., 2 baños suite y 1 aseo. Bloque 5, viv. D. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/106029123/ https://sandberg-estates.com/es/inmobiliaria/amplio-apartamento-en-venta-en-sol-de-mallorca
18B	Colman Properties (Ref.: P-377) / First Mallorca (Ref.: 79575) / HausHirsch España (Ref.: MT-MJ237)	890 000	136 / 139 cerrados + terracea + 130 azotea Según proyecto: 124,30 cerrados + 35,60 porche + 161,20 cubierta	Anuncio actualizado el 20/9/2024 / 2/7/2024. Av. Mallorca 5. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310020DD6791S Año construcción: 2009. Modernizado en 2020. Vivienda ático con ascensor. 2 dorm., 2 baños. Plaza de aparcamiento y trastero. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/105196811/ https://www.colman-properties.es/es-ES/Content/PropertyDetail/691364 https://www.idealista.com/inmueble/105371286/ https://www.firstmallorca.com/es/ventas/atico-en-sol-de-mallorca/161750 https://www.idealista.com/inmueble/106151767/ HausHirsch sin página web
19B	Kaldi Properties (Ref.: KP39R) / Richmallorca Agencia (Ref.: RM-S092) / Engel & Völkers Portals (Ref.: W-02UQXZ)	870 000	121 cerrado + 29 terraza + 188 azotea Según proyecto: 116,73 cerrado + 29,88 porche + 154,47 azotea	Anuncio actualizado el 1/10/2024 / 31/8/2024 / 30/9/2024. Av. Mallorca 7. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310021DD6791S. Año construcción: 2006 Vivienda ático con ascensor de 3 hab., 2 baños, 1 aseo. 2 plazas de aparcamiento y trastero. Piscina, jardines y pista de pádel comunitarias. Bloque 4, viv. tipo C. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/104212193/ https://www.kaldiproperties.com/pagina-detallada/279-atico-3-dormitorios-en-sol/ https://www.idealista.com/inmueble/105645386/ https://richmallorca.com/es/apartamento-en-venta-en-sol-de-mallorca/atico-en-venta-en-sol-de-mallorca https://www.engelvoelkers.com/es/exposes/b44c2cc1-feeb-55e5-8b47-1b06216652e7
20B	Porta Mallorquina Real Estate (Ref.: MAL-077848) / Richmallorca Agencia (Ref.: RM-S090) / Florian BB inmobilien (Ref.: 0931)	850 000	118,93 + 13 terracea + 6 terracea Según proyecto: 118,93 + 29,88 porche	Anuncio actualizado el 6/9/2024 / 29/4/2024 / 15/9/2024. Av. Mallorca 7. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310021DD6791S. Año construcción: 2006 Vivienda 2ª planta con ascensor de 2 dorm., 2 baños (1 suite) y 1 aseo. Plaza de garaje y trastero. Piscina y jardines comunitarios. Bloque 4, viv. C. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/104439137/ https://www.porta-mallorquina.es/inmobiliaria/sol-de

				-mallorca-apartamento-077848.html https://www.idealista.com/inmueble/104733929/ https://richmallorca.com/es/apartamento-en-venta-en-sol-de-mallorca/piso-con-2-habitaciones-en-venta-en-sol-de-mallorca https://www.idealista.com/inmueble/104430245/ Florian BB sin página web
21B	Royalty Advisor (Ref.: 105560169)	850 000	250 (130 + terrace + jardín) Según proyecto: 134,80 cerrada + 45,10 porche + jardín	Anuncio actualizado el 27/9/2024. Av. Mallorca 5. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310020DD6791S Año construcción: 2009. Totalmente renovada. Vivienda planta baja con 3 dorm., 2 baños. Bloque 8, viv. C. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/105560169/ Royalty sin página web
22B	Casa Majorca (Ref.: 77691797)	849 997	140 + 11 terrace + 136 azotea Según proyecto: 124,30 cerrada + 35,60 porche + 161,20 azotea	Anuncio actualizado el 30/9/2024. Av. Mallorca 5. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310020DD6791S Año construcción: 2009. Vivienda ático con ascensor de 2 hab., 2 baños. Bloque 5, viv. tipo C. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/105413873/ https://www.casamajorca.com/la-floresta
23B	Montfair Estates (Ref.: 1904-2)	795 000	119 + terrace Según proyecto: 118,93 cerrados + 29,88 porche	Anuncio actualizado el 30/8/2024. Av. Mallorca 7. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310021DD6791S. Año construcción: 2006 Vivienda 2ª planta con ascensor. 2 dorm., 2 baños (1 en suite), 1 aseo. Trastero. Bloque 4, viv. tipo C. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/105015392/ https://www.montfairestates.com/es/property/1904-2
24B	Casa Nova Properties SL (Ref.: 1303330)	790 000	155 + 71 terrace + 300 jardín Según proyecto: 155,00 cerrada + 28,70 porche + 42,90 terrace + jardín	Anuncio actualizado el 31/7/2024. Av. Mallorca 5. La Floresta del Mar. Ref. catastral: 9310020DD6791S Año construcción: 2009. Vivienda en planta baja con 3 dorm., 2 baños (1 suite) y 1 aseo. Trastero en jardín. Plaza de garaje. Bloque 5 tipo A. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/99800132/ https://www.mallorcaimmobilien.com/es/resultados/expose-1303330

Los testigos pertenecen a tres promociones distintas ubicadas en las parcelas catastrales:

9310021DD6791S - Floresta del Mar. Av. Mallorca 7

9310020DD6791S - Floresta del Mar. Av. Mallorca 5

9310006DD6791S - Av. Mallorca 35 a 41, Av. Balear 1-3 y C/ Puig Major 1 a 5

Se ha comprobado el proyecto arquitectónico de las tres promociones para comprobar que las superficies establecidas en los anuncios de IDEALISTA se corresponden con la realidad. Se ha comprobado que esto casi nunca es así. En la mayoría de los casos los anuncios indican una mayor superficie construida. Normalmente se añade a la superficie cerrada la superficie de porches, terrazas o jardines privados. Se adoptan las superficies de los proyectos arquitectónicos a falta de una medición in situ de las viviendas ofertadas.

A.- En 9310021DD6791S - Floresta del Mar. Av. Mallorca 7:

Bloques 1, 2 y 3 (n.º de archivo: 10860):

Final de obra: Febrero de 2006.

Vivienda tipo A: 148,83 m²c + 27,73 m² porche + 8,34 m² terraza. 3 dorm. y 2 baños (1 en suite).

Vivienda tipo B: 122,43 m²c + 30,57 m² porche. 2 dorm. y 2 baños (1 en suite).

Bloque 4 (n.º de archivo: 11860):

Final de obra: Septiembre de 2006.

Vivienda tipo A:

Vivienda de 3 dormitorios, 2 baños (2 en suite) y 1 aseo.

Planta	Sup. cerrada	Lavadero	Porche	Terraza no cubierta	Jardín
B	151,90	3,00	28,34	16,73	266,65
1	151,90	3,00	28,34	0,00	0,00
2	149,93	3,00	28,34	0,00	0,00
3	149,92	3,00	28,34	203,89	0,00

Vivienda tipo B:

Vivienda de 3 dormitorios, 2 baños (1 en suite) y 1 aseo.

Planta	Sup. cerrada	Lavadero	Porche	Terraza no cubierta	Jardín
B	130,07	3,00	42,46	3,11	209,15
1	134,93	3,00	42,46	0,00	0,00
2	131,56	3,00	42,46	0,00	0,00
3	127,17	3,00	42,46	151,81	0,00

Vivienda tipo C:

En planta baja y piso: Dúplex de 5 dormitorios, 4 baños y 1 aseo.

En las plantas 2 y 3: Vivienda de 2 dormitorios, 2 baños (1 en suite) y 1 aseo.

Planta	Sup. cerrada	Lavadero	Porche	Terraza no cubierta	Jardín
B	234,45	3,00	59,76	3,11	243,45
1					
2	118,93	3,00	29,88	0,00	0,00
3	116,73	3,00	29,88	154,47	0,00

Vivienda tipo D:

Vivienda de 4 dormitorios, 3 baños (1 en suite) y 1 aseo.

Planta	Sup. cerrada	Lavadero	Porche	Terraza no cubierta	Jardín
B	168,18	3,00	28,92	24,67	304,20
1	168,18	3,00	28,92	0,00	0,00
2	166,21	3,00	28,92	0,00	0,00
3	164,01	3,00	28,92	173,91	0,00

En la planta ático cada vivienda tiene acceso a una terraza en la cubierta a la que se accede por una escalera de caracol.

B.- En 9310020DD6791S - Floresta del Mar. Av. Mallorca 5:

Final de obra: Febrero y octubre de 2009.

Bloques 5 y 10 (n.º de archivo: 12242):

Vivienda tipo A:

Vivienda de 3 dormitorios, 2 baños y 1 aseo. Excepto en la planta 3ª, en la que no hay aseo.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	155,00	28,70	42,90
1	154,70	28,70	0,00
2	153,10	28,70	0,00
3	153,10	28,70	207,10

Vivienda tipo B:

En planta baja: Vivienda de 4 dormitorios, 1 cuarto plancha, 4 baños y 1 aseo.

Resto de plantas: Vivienda de 3 dormitorios y 2 baños. Sin aseo.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	238,90	108,20	0,00
1	140,40	46,80	0,00
2	140,40	46,80	0,00
3	140,40	46,80	152,20

Vivienda tipo C:

Bloque 5:

En planta baja: Vivienda de 3 dormitorios, 2 baños y 1 aseo.

Resto de plantas: Vivienda de 2 dormitorios y 2 baños. Sin aseo.

Bloque 10:

En planta baja: Vivienda de 4 dormitorios, 3 baños y 1 aseo.

Resto de plantas: Vivienda de 2 dormitorios y 2 baños. Sin aseo.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	170,60	29,20	43,90
1	124,30	35,60	0,00
2	124,30	35,60	0,00
3	124,30	35,60	161,20

Vivienda tipo D:

Bloque 5:

Vivienda de 3 dormitorios, 2 baños y 1 aseo. Excepto en planta 3ª que no hay aseo.

Bloque 10:

Vivienda de 4 dormitorios, 3 baños y 1 aseo. Excepto en planta 3ª que no hay aseo.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	—	—	—
1	169,70	29,20	0,00
2	168,70	29,20	0,00
3	168,70	29,20	184,65

Bloques 6, 7 y 9 (n.º de archivo: 12242):

Vivienda tipo A:

Vivienda de 3 dormitorios, 2 baños y 1 aseo. Excepto en planta 3ª que no hay aseo.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	155,00	28,70	42,90
1	154,70	28,70	0,00
2	153,10	28,70	0,00
3	153,10	28,70	207,10

Vivienda tipo B:

Vivienda de 3 dormitorios y 2 baños.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	140,40	46,80	0,00
1	140,40	46,80	0,00
2	140,40	46,80	0,00
3	140,40	46,80	152,20

Vivienda tipo C:

Vivienda de 2 dormitorios y 2 baños.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	124,30	35,60	0,00
1	124,30	35,60	0,00
2	124,30	35,60	0,00
3	124,30	35,60	161,20

Vivienda tipo D:

En Bloque 6 y 7:

Vivienda de 4 dormitorios, 3 baños y 1 aseo. Excepto en planta 3ª que no hay aseo.

En Bloque 9:

PB: Vivienda de 4 dormitorios, 3 baños y 1 aseo.

P1 y P2: Vivienda de 3 dormitorios, 2 baños y 1 aseo.

P3: Vivienda de 3 dormitorios y 2 baños. Sin aseo.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	170,60	29,20	43,90

1	169,70	29,20	0,00
2	168,70	29,20	0,00
3	168,70	29,20	184,65

Bloque 8 (n.º de archivo: 12242):

Vivienda tipo A:

Vivienda de 3 dormitorios, 2 baños y 1 aseo. Excepto en planta 3ª que no hay aseo.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	155,00	28,70	42,90
1	154,70	28,70	0,00
2	153,10	28,70	0,00
3	153,10	28,70	207,10

Vivienda tipo B:

Vivienda de 3 dormitorios y 2 baños.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	138,40	46,80	0,00
1	138,40	46,80	0,00
2	138,40	46,80	0,00
3	168,40	46,80	152,20

Vivienda tipo C:

Vivienda de 3 dormitorios y 2 baños.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	134,80	45,10	0,00
1	134,80	45,10	0,00

2	134,80	45,10	0,00
3	134,80	45,10	161,20

Vivienda tipo D:

Vivienda de 3 dormitorios y 2 baños.

Planta	Sup. cerrada	Porche	Terraza no cubierta
B	152,70	28,60	43,90
1	151,80	28,60	0,00
2	151,60	28,60	0,00
3	151,60	28,60	184,65

C.- 9310006DD6791S - Av. Mallorca 35 a 41, Av. Balear 1-3 y C/ Puig Major 1 a 5

Ya se ha indicado las características de las viviendas con anterioridad.

En relación a las plazas de aparcamiento no se han encontrado ofertas en Sol de Mallorca. En los testigos 5B (40 000€) y 8B (35 000€) vistos anteriormente se ofrecen, opcionalmente, plazas de aparcamiento en sótano.

En la urbanización más cercana, Bahía de Palma, también llamada Cala Viñas, se ha encontrado, en IDEALISTA, la siguiente oferta:

N.º	Portal	Precio (€)	Superficie (m ² c)	Características
1C	Carla (Ref.: 100527831)	35 000	Coche grande	Actualizado el 1/8/2024. Calle del Sol 13. Garaje en planta baja. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/100527831/

Y, por último, en relación a los trasteros únicamente se han encontrado una oferta en todo el término municipal:

N.º	Portal	Referencia	Precio (€)	Superficie (m ² c)	Características
1F	Idealista / Particular	96013808	4500	2,00	Actualizado el 19/8/2024. Paseo de Illetas 32. Ref. catastral: 5171015DD6757S. En sótano. H =

					2,50m. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/96013808/
--	--	--	--	--	--

CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE MERCADO:

1ª) Plazas de aparcamiento.

Prácticamente todos los testigos encontrados se venden con una plaza de garaje anexo. Algunos con un trastero. Para calcular el precio de venta de las viviendas se considerará, por ello, que disponen de una plaza de aparcamiento en sótano.

Será necesario calcular de manera independiente 30 aparcamientos en sótano (54 uds. - 24 viviendas).

Plaza en espacio cerrado:

N.º	Valor (€)
1	40 000
2	35 000
3	35 000
Media	36 666,67

Se considera un valor de cada plaza de 36 750 €.

En cuanto al valor de los trasteros, se descontarán de aquellos testigos que dispongan de uno, a razón de 4500,00 €/trastero.

En resumen, el valor de venta por las plazas de aparcamiento libres será de:

$$V_{\text{aparcamientos}} = 36\,750 \text{ €/ud} \times 30 \text{ ud.} = \mathbf{1\,102\,500 \text{ €}}$$

2ª) Obra nueva.

Los mejores testigos para valorar un solar por el método residual son las promociones de obra nueva en venta. El solar se valora considerando el precio de venta de dicha promoción, descontando el beneficio del promotor y los gastos necesarios para levantar el nuevo producto inmobiliario: gastos de construcción, gastos de comercialización, gastos de financiación, etc.

Ya hemos visto que tenemos dos promociones de obra nueva. Una ubicada en la calle Vaquer 22 de Portals Nous y otras dos colindantes en la RES-2 de Magaluf.

En la promoción de Portals únicamente tenemos el precio de un apartamento. Tiene unas condiciones muy singulares. Para empezar ocupa toda la planta del edificio. No tiene vecinos de planta. Por otra parte, pese a ser una planta piso 2º parece una planta baja o un ático al tener una amplia terraza y piscina privada. Su precio por metro cuadrado cerrado asciende a 32 263,52 €/m²c., aún descontando de su valor de venta (5 900 000 €) el valor de un aparcamiento (36 750,00 €), al disponer la vivienda de dos.

En las promociones de NESEA y NESEA II los precios por metro cuadrado cerrado varían entre los 6254,94 €/m²c y los 9780,75 €/m²c. En este precio se incluye una plaza de aparcamiento y un trastero. En NESEA el precio medio asciende a 8044,68 m²c cerrados. En NESEA II a 7574,11 m²c cerrados.

Los precios más elevados en ambas promociones son los de las viviendas de planta baja así como los de la última planta. En la planta baja debido a las superficies exteriores: terrazas y jardines privados. La diferencia de precio es de, aproximadamente, un 20 % en NESEA (706 000 € vs. 586 000 €, 586 000 € o 596 000 €). En NESEA II no se puede indicar debido a que la superficie de la vivienda de planta baja es muy superior a la de las plantas piso (95,34 m² vs. entre 48,36 m² y 75,94 m²)

Las últimas plantas también son más caras debido a que el valor se incrementa con la altura -por las mejores vistas-, y a que puede haber azotea privada como en NESEA II. En esta promoción las viviendas de la última planta tienen acceso a una azotea privada situada en la cubierta del edificio, aunque no se puede acceder a ella a través de una escalera interior. El testigo encontrado en esta última planta presenta un valor, por metro cuadrado construido cerrado, un 55 % superior al de viviendas con la misma superficie de la planta piso 1º (745 000 € vs 475 000 € o 485 000 €). En cambio, en NESEA I, que no disponen de una azotea en la cubierta, el incremento es más limitado, de un 13,5 % (666 000 € o 676 000 € vs. 586 000 €, 586 000 € o 596 000 €).

Hay importantes diferencias entre estas promociones y la que debe valorarse. Para empezar las promociones de AEDAS HOMES están ubicadas en Magaluf. Una zona de peor calidad que la de nuestra promoción. El solar afectado por la modificación puntual está ubicado en Sol de Mallorca, urbanización situada al Sur de la urbanización de Bahía de Palma pero separada de ésta por una zona rústica. Es una zona de parcelas unifamiliares para la edificación de edificaciones de grandes dimensiones, y para personas de alto poder adquisitivo. Son productos inmobiliarios de alto “standing” o alta categoría. En el Catastro esto se aprecia al comparar las zonas de valor de ambas zonas. Sol de Mallorca está incluida en una zona de valor de R27 (1060 €/m²t). En cambio las de AEDAS HOMES están en una zona R35 (600,00 €/m²t). El valor catastral es casi un 80 % superior. En cuanto al valor de referencia de 2024 hay una diferencia similar, del 63 %, de acuerdo a que Sol de Mallorca se incluye en zona U12, con valor de repercusión supletorio R10 (1760,00 €/m²t), mientras que Magaluf en una R14 (1081,00 €/m²t).

Por otro lado, las superficies son muy diferentes. Las normas complementarias y subsidiarias de la RES-2 permiten construir viviendas mucho más pequeñas que las de las zonas RP-2 del término de Calvià. Las superficies cerradas de la promoción de NESEA varían entre 54,00 m² y 97,53 m². En NESEA II, de manera similar, entre 48,36 m² y 95,34 m². En cambio, en la promoción a valorar entre 132,93 m² y 159,53 m², mucho más. Las viviendas más pequeñas de la valoración tienen una superficie superior a las más grandes de NESEA y NESEA II.

Otra diferencia importante se observa en los áticos. En NESEA II tienen el uso privativo de una parte de la cubierta transitable del edificio pero el acceso no se hace a través de una escalera interior, sino de la escalera comunitaria. En nuestra promoción, en cambio, si hay escalera propia entre la vivienda y la cubierta. Además, de que hay piscina / jacuzzi. La diferencia de precio de nuestros áticos debería ser superior al 55 % establecido en NESEA II en relación a las viviendas de planta piso.

Por lo tanto, por un lado el precio de venta de la presente promoción debería ser superior a las de AEDAS HOMES debido a la ubicación (Sol de Mallorca vs. Magaluf) y a la mejor calidad de las viviendas ático. Pero por otro lado, el precio de venta debería reducirse al tener una superficie muy superior que implica un menor precio por metro cuadrado construido (€/m²c).

3ª) Viviendas de segunda mano.

Ya hemos indicado que la mayoría de las ofertas incluyen en su precio una plaza de aparcamiento.

Las superficies de estos testigos son parecidas a las de nuestra promoción ya que se corresponden con zonas RP-2, calificación idéntica a la del solar a valorar. Entre ellas hay tanto viviendas en planta baja, como piso, como ático.

En la zona de Sol de Mallorca la superficie construida cerrada media asciende a 172,62 m²c, y el precio medio por metro cuadrado construido cerrado a 7 254,48 m²c.

Se usarán los testigos de segunda mano para hallar el valor en venta de nuestro producto inmobiliario.

PRECIO VIVIENDAS DE PLANTA BAJA:

Ya hemos indicado anteriormente el objeto de la valoración:

TIPO	Uds.	Sup. cerrada	Terraza cubierta	Terraza descubierta	Azotea	Jardín privativo	Piscina privada
Planta baja	6	146,23	40,79	79,53	0,00	> 50,00	0,00

Los testigos que emplearemos serán los siguientes:

N.º	Sup. cerrada	Terraza cubierta	Terraza descubierta	Azotea	Jardín privativo	Piscina privada
3B	238,90	108,20	0,00	0,00	160,00	0,00
4B	159,53	45,08	55,00	0,00	212,00	0,00
7B	159,53	46,56	Sí	0,00	Sí	0,00
12B	179,90	0,00	46,00	0,00	293,00	0,00
15B	151,90	28,34	16,73	0,00	266,65	0,00
16B	168,18	28,92	24,67	0,00	180,00	0,00
21B	134,80	45,10	Sí	0,00	Sí	0,00

24B	155,00	28,70	42,90	0,00	300,00	0,00
-----	--------	-------	-------	------	--------	------

N.º	Precio (€)	Descuento por garaje (€)	Descuento por trasteros	Precio comparable (€)	Valor por m ² c cerrado
3B	2 100 000,00	- 36 750,00	- 4500,00	2 058 750,00	8617,62
4B	1 500 000,00	- 36 750,00	- 0,00	1 463 250,00	9172,26
7B	1 425 000,00	- 36 750,00	- 0,00	1 388 250,00	8702,12
12B	1 090 000,00	- 0,00	- 4500,00	1 085 500,00	6033,91
15B	1 049 890,00	- 0,00	- 4500,00	1 045 390,00	6882,09
16B	945 000,00	- 0,00	- 0,00	945 000,00	5618,98
21B	850 000,00	- 0,00	- 0,00	850 000,00	6305,64
24B	790 000,00	- 36 750,00	- 4500,00	748 750,00	4830,65

Los precios de las viviendas de segunda mano en Sol de Mallorca varían desde 748 750 hasta los 2 058 750 €. Una gran dispersión.

En relación a los precios por metro cuadrado construido el abanico es desde los 4830,65 hasta los 9172,26 €/m²c. De media: 7111,82 €/m²c para una vivienda de 168,47 m²c. Mayor que la empleada como objeto de nuestra valoración.

N.º	Valor unitario (€/m ² c cerrado)	Coef. Sup.	Coef. Vistas	Coef. ubicación	Coef. antigüedad	Coef. espacios exteriores	Coef. Calidad	Coef. total
3B	8617,62	1,051	1,000	1,000	1,045	1,000	1,000	1,098
4B	9172,26	1,000	1,000	1,000	1,052	1,000	1,000	1,052
7B	8702,12	1,000	1,000	1,000	1,052	1,000	1,000	1,052
12B	6033,91	1,002	1,000	1,000	1,045	1,050	1,000	1,209
15B	6882,09	1,000	1,000	1,000	1,056	1,025	1,000	1,082
16B	5618,98	1,001	1,000	1,000	1,056	1,025	1,000	1,083
21B	6305,64	1,000	1,000	1,000	1,045	1,000	1,000	1,045
24B	4830,65	1,000	1,000	1,000	1,045	1,025	1,000	1,071

N.º	Valor unitario (€/m ² c cerrado)	Coef. total	Valor unitario homog. (€/m ² s)	Peso %	Suma €/m ² s
3B	8617,62	1,098	9462,15	12,500	1182,77
4B	9172,26	1,052	9649,21	12,500	1206,15
7B	8702,12	1,052	9154,64	12,500	1144,33
12B	6033,91	1,209	7294,99	12,500	911,87
15B	6882,09	1,082	7446,43	12,500	930,80
16B	5618,98	1,083	6085,35	12,500	760,67
21B	6305,64	1,045	6589,39	12,500	823,67
24B	4830,65	1,071	5173,62	12,500	646,70
SUMA				100,00	7606,97

El valor de las viviendas de planta baja ascienden a:

TIPO	Uds.	Sup. cerrada	Valor (€/m ² c cerrado)	Valor	Precio de venta
Planta baja	6	146,23	7606,97	1 112 367,69	1 115 000,00

Al haber tres viviendas el valor total asciende a: 6 x 1 115 000,00 € = **6 690 000,00 €**

PRECIO VIVIENDAS DE PLANTA PISO:

Ya hemos indicado anteriormente el objeto de la valoración:

TIPO	Uds.	Sup. cerrada	Terraza cubierta	Terraza descubierta	Azotea	Jardín privativo	Piscina privada
Plantas piso	12	151,46	40,79	0,00	0,00	0,00	0,00

Los testigos que emplearemos serán los siguientes:

N.º	Sup. cerrada	Terraza cubierta	Terraza descubierta	Azotea	Jardín privativo	Piscina privada
2B	302,91	81,09	0,00	0,00	0,00	0,00
5B	159,53	45,08	0,00	0,00	0,00	0,00
6B	170,00	0,00	12,00	0,00	0,00	0,00
8B	143,38	36,01	0,00	0,00	0,00	0,00
10B	143,38	36,01	28,00	0,00	0,00	0,00
17B	169,70	29,20	0,00	0,00	0,00	0,00
20B	118,93	29,88	0,00	0,00	0,00	0,00
23B	118,93	29,88	0,00	0,00	0,00	0,00

N.º	Precio (€)	Descuento por garaje (€)	Descuento por trasteros	Precio comparable (€)	Valor por m ² c cerrado
2B	2 650 000,00	- 0,00	- 0,00	2 650 000,00	8748,47
5B	1 490 000,00	+ 36 750,00	- 0,00	1 526 750,00	9570,30
6B	1 450 000,00	- 0,00	- 0,00	1 450 000,00	8529,41
8B	1 290 000,00	+ 36 750,00	- 0,00	1 326 750,00	9253,38
10B	1 100 000,00	- 0,00	- 0,00	1 100 000,00	7671,92
17B	895 000,00	- 0,00	- 0,00	895 000,00	5274,01
20B	850 000,00	- 0,00	- 4500,00	845 500,00	7109,22
23B	795 000,00	+ 36 750,00	- 4500,00	827 250,00	6955,77

Los precios de las viviendas nuevas varían desde los 350 500 hasta los 691 500 € en Magaluf (NESEA y NESEA II). Y en Sol de Mallorca las viviendas de segunda mano desde 827 250 hasta los 2 650 000 €.

En relación a los precios por metro cuadrado construido el abanico es desde los 5274,01 hasta los 9570,30 €/m²c. De media: 7723,52 €/m²c para una vivienda de 119,11 m²c.

N.º	Valor unitario (€/m ² c cerrado)	Coef. Sup.	Coef. Vistas	Coef. ubicación	Coef. antigüedad	Coef. espacios exteriores	Coef. Calidad	Coef. total
2B	8748,47	1,222	1,000	1,000	1,005	0,950	0,900	1,050
5B	9570,30	1,000	1,000	1,000	1,005	1,000	1,000	1,005
6B	8529,41	1,000	0,950	0,800	1,076	1,000	1,000	0,818
8B	9253,38	1,000	1,000	1,000	1,005	1,000	1,000	1,005
10B	7671,92	1,000	1,000	1,000	1,052	1,000	1,000	1,052
17B	5274,01	1,000	1,000	1,000	1,045	1,000	1,000	1,045
20B	7109,22	0,998	1,000	1,000	1,056	1,000	1,000	1,054
23B	6955,77	0,998	1,000	1,000	1,056	1,000	1,000	1,054

N.º	Valor unitario (€/m ² c cerrado)	Coef. total	Valor unitario homog. (€/m ² s)	Peso %	Suma €/m ² s
2B	8748,47	1,050	9185,90	12,500	1148,24
5B	9570,30	1,005	9618,15	12,500	1202,27
6B	8529,41	0,818	6977,06	12,500	872,13
8B	9253,38	1,005	9299,65	12,500	1162,46
10B	7671,92	1,052	8070,86	12,500	1108,86
17B	5274,01	1,045	5511,34	12,500	688,92
20B	7109,22	1,054	7493,12	12,500	936,64
23B	6955,77	1,054	7331,38	12,500	916,42
SUMA				100,00	7935,93

El valor de las viviendas de planta piso ascienden a:

TIPO	Uds.	Sup. cerrada	Valor (€/m ² c cerrado)	Valor	Precio de venta
Planta piso	12	151,46	7935,93	1 201 976,47	1 200 000,00

Al haber seis viviendas el valor total asciende a: 12 x 1 200 000,00 € = **14 400 000,00 €**

PRECIO VIVIENDAS DE PLANTA ÁTICO:

Ya hemos indicado anteriormente el objeto de la valoración:

TIPO	Uds.	Sup. cerrada	Terraza cubierta	Terraza descubierta	Azotea	Jardín privativo	Piscina privada
Planta ático	6	158,93	0,00	0,00	58,69	0,00	3,61

Los testigos que emplearemos serán los siguientes:

N.º	Sup. cerrada	Terraza cubierta	Terraza descubierta	Azotea	Jardín privativo	Piscina privada
1B	264,70	82,40	0,00	313,40	0,00	0,00
9B	149,92	28,34	0,00	203,89	0,00	0,00
11B	153,10	28,70	0,00	207,10	0,00	0,00
13B	168,70	29,20	0,00	184,65	0,00	0,00
14B	148,83	27,73	8,34	Sí	0,00	0,00
18B	124,30	35,60	0,00	161,20	0,00	0,00
19B	116,73	29,88	0,00	154,47	0,00	0,00
22B	124,30	35,60	0,00	161,20	0,00	0,00

N.º	Precio (€)	Descuento por garaje (€)	Descuento por trasteros	Precio comparable (€)	Valor por m ² c cerrado
1B	2 750 000,00	+ 36 750,00	- 4500,00	2 708 750,00	10 233,28
9B	1 150 000,00	- 0,00	- 4500,00	1 145 500,00	7640,74
11B	1 095 000,00	- 0,00	- 4500,00	1 090 500,00	7122,80
13B	1 090 000,00	+ 36 750,00	- 0,00	1 126 750,00	6679,02

14B	1 090 000,00	+ 36 750,00	- 4500,00	1 122 250,00	7540,48
18B	890 000,00	- 0,00	- 4500,00	885 500,00	7123,89
19B	870 000,00	- 36 750,00	- 4500,00	828 750,00	7099,72
20B	849 997,00	+ 36 750,00	- 0,00	886 747,00	7133,93

Los precios de las viviendas de segunda mano en Sol de Mallorca varían desde los 828 750 hasta los 2 708 750 €. Una gran dispersión.

En relación a los precios por metro cuadrado construido el abanico es desde los 6679,02 hasta los 10233,28 €/m²c. De media: 7832,16 €/m²c para una vivienda de 156,32 m²c.

N.º	Valor unitario (€/m ² c cerrado)	Coef. Sup.	Coef. Vistas	Coef. ubicación	Coef. antigüedad	Coef. espacios exteriores	Coef. Calidad	Coef. total
1B	10 233,28	1,076	1,000	1,000	1,045	0,975	1,000	1,096
9B	7640,74	1,000	1,000	1,000	1,056	0,975	1,000	1,030
11B	7122,80	1,000	1,000	1,000	1,045	0,975	1,000	1,019
13B	6679,02	1,000	1,000	1,000	1,045	0,975	1,000	1,019
14B	7540,48	1,000	1,000	1,000	1,056	0,975	1,000	1,030
18B	7123,89	0,997	1,000	1,000	1,045	0,975	1,000	1,016
19B	7099,72	0,995	1,000	1,000	1,056	0,975	1,000	1,024
20B	7133,93	0,997	1,000	1,000	1,045	0,975	1,000	1,016

N.º	Valor unitario (€/m ² c cerrado)	Coef. total	Valor unitario homog. (€/m ² s)	Peso %	Suma €/m ² s
1B	10 233,28	1,096	11 215,68	12,500	11 215,68
9B	5966,15	1,030	7869,96	12,500	7869,96
11B	6945,86	1,019	7258,13	12,500	7258,13
13B	6157,10	1,019	6805,92	12,500	6805,92
14B	7540,48	1,030	7766,70	12,500	7766,70

18B	6511,03	1,016	7237,88	12,500	7237,88
19B	6849,17	1,024	7270,11	12,500	7270,11
20B	5278,26	1,016	7248,07	12,500	7248,07

El valor de las viviendas de planta ático ascienden a:

TIPO	Uds.	Sup. cerrada	Valor (€/m ² c cerrado)	Valor	Precio de venta
Planta ático	6	158,93	7834,06	1 245 066,37	1 245 000,00

Al haber dos viviendas el valor total asciende a: $6 \times 1\,245\,000,00 \text{ €} = 7\,470\,000,00 \text{ €}$

VALOR DE VENTA:

Plazas de aparcamiento, $V_v = 1\,102\,500,00 \text{ €}$

Viviendas en planta baja, $V_v = 6 \times 1\,115\,000,00 \text{ €} = 6\,690\,000,00 \text{ €}$

Viviendas en planta piso, $V_v = 12 \times 1\,200\,000,00 \text{ €} = 14\,400\,000,00 \text{ €}$

Viviendas en planta ático, $V_v = 6 \times 1\,245\,000,00 \text{ €} = 7\,470\,000,00 \text{ €}$

Total promoción, $V_v = 29\,662\,500,00 \text{ €}$

Valor de la construcción Vc:

Tal y como hemos comentado anteriormente el valor de la construcción, Vc, “será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra [A], los gastos generales y el beneficio industrial del constructor [B], el importe de los tributos que gravan la construcción [C], los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras [D] y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble [E]”.

De acuerdo con el método simplificado del cálculo del presupuesto de referencia en base a los costes de la construcción tipo en las Illes Balears:

“Los porches y terrazas cubiertas se contabilizarán el 50 % como superficie construida a todos los efectos”.

En base a ello, la superficie construida de cada planta será:

TIPO	Sup. cerrada	Terraza cubierta	Otras
------	--------------	------------------	-------

		(50%)	
PLANTA SÓTANO			
PARCIAL -1	2088,14	0,00	0,00
PLANTA BAJA			
PARCIAL 0	971,67	122,38	0,00
	1094,05		0,00
PLANTA PISO 1º			
PARCIAL 1	971,67	122,38	0,00
	1093,95		0,00
PLANTA PISO 2º			
PARCIAL 2	971,67	122,38	0,00
	1093,95		0,00
PLANTA PISO 3º			
PARCIAL 3	971,76	0,00	0,00
PLANTA CUBIERTA			
PARCIAL 4	51,87	0,00	21,66
ZONAS EXTERIORES			
Piscina comunitaria			265,54
Inst. deportivas			240,00
Solárium			245,40
Acceso rodado			89,57
Local basuras			24,00
Escaleras ext.			21,00
Jardines			4553,42

En resumen:

Superficie solar: 7094,45 m²s

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 · calvia@calvia.com

Sup. construida de uso residencial = 4305,77 m²c

Planta sótano = 2088,14 m²c. Destinado a garajes (54 uds.), aljibes, aseos y locales técnicos.

Piscinas hasta 350 m² = 265,54 m²s

Terrazas descubiertas = 245,40 m²s

Asfalto = 89,57 m²s

Local basuras = 24,00 m²s (descubierto)

Ajardinamiento: 240,00 + 4553,42 = 4793,42 m²s

Perímetro parcela: 376,89 ml

En base a ello estimamos el valor de la construcción.

A.- Costes de ejecución material de la obra (CEM):

De acuerdo con el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB):

Módulo del coste de construcción tipo en Baleares en dic./24: 673,26 €/m²t

Coefficientes C:

Bloques aislados de viviendas: Con 3 baños o viviendas hasta 175 m²c: 2,20.
Todas las viviendas tienen más de 125 y menos de 175 m²c.

Piscina: (hasta 75 m²): 1,40

Garajes subterráneos: 1,60

Piscina: (hasta 350 m²): 1,20

Terrazas al aire libre: 0,15

Zona asfaltada: 0,12

Local basuras: 1,15 / 2 = 0,58

Jardines comunitarios: 0,10

Cerramiento perimetral: 100,00 €/ml

Coefficientes que afectan a las tipologías de viviendas:

Coefficiente de calidad: 1,00

Coefficiente moderador: > 5000 m²c: 0,85

En base a lo anterior se calculan los costes de ejecución material (CEM₁) de la obra:

$$\begin{aligned}
 CEM_1 = & [(4305,77 \text{ m}^2 \times 2,20) + (21,66 \text{ m}^2 \times 1,40) + (2088,14 \text{ m}^2 \times 1,60) + (265,54 \text{ m}^2 \times 1,20) + (245,40 \text{ m}^2 \times 0,15) + (89,57 \text{ m}^2 \times 0,12) + (24,00 \text{ m}^2 \times 0,58) + (4793,42 \text{ m}^2 \times 0,10)] \times \\
 & 1,00 \times 0,85 \times 673,26 \text{ €/m}^2 + [376,89 \times 0,85 \times 100,00 \text{ €/ml}] = [9472,68 \text{ m}^2 \times 30,32 \text{ m}^2 \times \\
 & 3341,02 \text{ m}^2 \times 318,65 \text{ m}^2 \times 36,81 \text{ m}^2 \times 10,75 \text{ m}^2 \times 13,92 \text{ m}^2 \times 479,34 \text{ m}^2] \times 1,00 \times 0,85 \times \\
 & 673,26 \text{ €/m}^2 + [32 \text{ 035,65 €}] = \mathbf{7 \text{ 874 \text{ 150,97 €}} \text{ (1849,84 €/m}^2 \text{ de aprovechamiento} \\
 & \text{lucrativo)}
 \end{aligned}$$

A este coste se debe añadir lo que corresponde respecto a seguridad y salud y control de calidad:

$$\text{Seguridad y Salud} = 2\% \text{ s/CEM}_1 = 157 \text{ 483,02 €}$$

$$\text{Control de calidad} = 1\% \text{ s/CEM}_1 = 78 \text{ 741,51 €}$$

$$CEM_2 = 1,03 \times 7 \text{ 874 \text{ 150,97 €}} = \mathbf{8 \text{ 110 \text{ 375,50 €}}$$

Representa un coste por m² construido de aprovechamiento lucrativo de:
 $8 \text{ 110 \text{ 375,50 €}} / 4256,67 \text{ m}^2 = \mathbf{1905,33 \text{ €/m}^2}$

B.- Gastos generales y el beneficio industrial del constructor:

$$GG, \text{ Gastos generales (13 \% s/CEM}_2) = 1 \text{ 054 \text{ 348,82 €}}$$

$$BI, \text{ Beneficio industrial (6 \% s/CEM}_2) = 486 \text{ 622,53 €}$$

$$\text{En total, GG + BI (19 \% s/CEM}_2) = \mathbf{1 \text{ 540 \text{ 971,35 €}}$$

En base a ello, el PEC (presupuesto de ejecución por contrata) asciende a **9 651 346,85 €**
(2267,35 €/m² apr. lucr.)

C.- Importe de los tributos que gravan la construcción:

Licencia urbanística de obra:

$$\text{Tasa concesión de la licencia (1,68 \% s/CEM}_2) = 136 \text{ 254,31 €}$$

$$\text{Tasa expedición de documentos administrativos (0,55 \% s/Tasa) = 749,40 €}$$

ICIO, impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras:

$$\text{ICIO (4,00 \% s/CEM}_1) = 314 \text{ 966,04 €}$$

En el ICIO no se tiene en cuenta ni el coste de la seguridad y salud ni el de control de calidad.

Licencia de ocupación o de primera utilización:

$$\text{Tasa, primer tramo (0,135 \% s/CEM}_2 \text{ hasta } 300 \text{ 506,05 €}) = 405,68 €$$

$$\text{Tasa, segundo tramo (0,130 \% de } 300 \text{ 506,05 a } 1 \text{ 502 \text{ 530,26 €}) = 1562,63 €}$$

$$\text{Tasa, tercer tramo (0,125 \% de } 1 \text{ 502 \text{ 530,26 a } 8 \text{ 110 \text{ 375,50 €}) = 8259,81 €}$$

$$\text{Total} = 10 \text{ 228,12 € (0,126 \% s/CEM)}$$

En total el importe de los tributos asciende a: **462 197,87 €** (5,87% s/CEM₁)

D.- Honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras:

Arquitecto (según el antiguo baremo orientativo de honorarios del COAIB basado en el **RD 2512/1977**, de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión):

I_a = Variación IPC desde enero 1997 a enero 2024 en la CAIB: 1,857

Tarifa en misión completa: $H = 110,00 \% \times PBA \times CS \times GC = 1,10 \times 7\ 874\ 150,97 \text{ €} \times 0,0660 \times 1,1025 = 630\ 258,85 \text{ €}$

Se entiende misión completa cuando el encargo se extiende a la totalidad del trabajo: estudios previos, anteproyecto, proyecto básico, proyecto de ejecución, dirección de obras, liquidación y recepción, y documento final de obra.

El coeficiente de superficie CS se establece, para una superficie construida total de entre 6000 y hasta 7000 m², en: 6,60 %

El coeficiente GC. en función del grado de complejidad, se calcula conforme a la siguiente fórmula: $GC = GC1 \times GC2 \times GC3 \times GC4 \times GC5 = 1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = 1,1025$

Siendo,

GC1: Edificación colindante. NO = 1,00

GC2: Sótanos / semisótanos. Sí = 1,05

GC3: Mayor de 2 alturas. Sí = 1,05

GC4: Reforma y/o ampliación. NO = 1,00

GC5: Otras causas a criterio. Ninguna = 1,00

Debido a que ya no son obligatorios los honorarios establecidos anteriormente, sino que son libres, la competencia entre profesionales hace que se estime en una reducción del 25 % de los honorarios:

$H = 75 \% \times 630\ 258,85 \text{ €} = 472\ 694,14 \text{ €}$

Ingeniero de telecomunicaciones u otro técnico: $H = 1636,78 \text{ €}$

Redacción del proyecto técnico de la infraestructura de Telecomunicaciones (ICT), dirección de obra y certificado de fin de obra.

$N < 100$ viviendas: $[(402 + 18N) + (402 + 12N)] \times I_{a2006} = (834 + 690) \times 1,432 = 2182,37 \text{ €}$

Siendo I_a (desde 2006 a 2024) = 1,432

Debido a que ya no son obligatorios los honorarios establecidos anteriormente, sino que son libres, la competencia entre profesionales hace que se estime en una reducción del 25 % de los honorarios:

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
 971 139 100 · calvia@calvia.com

$$H = 75 \% \times 2182,37 \text{ €} = 1636,78 \text{ €}$$

Ingeniero industrial u otro técnico: H = 1450,00 €

Redacción del proyecto de actividad del aparcamiento (art. 15.4 L7/2013).

Presupuesto inicial = 1 842 167,13 €

Presupuesto reducido = 489 633,43 €

Baremo = 4,50 %

$$H = 0,045 \times 489 633,43 \text{ €} = 22 033,50 \text{ €}$$

Debido a que ya no son obligatorios los honorarios establecidos anteriormente, sino que son libres, la competencia entre profesionales hace que se estime en una reducción del 25 % de los honorarios:

$$H = 75 \% \times 22 033,50 \text{ €} = 16 525,13 \text{ €}$$

Arquitecto técnico:

Director de la ejecución de la obra: (30 %)/1,10 s/(H arquitecto) = 27,2727%
 s/472 694,14 € = 128 916,58 €

Redacción del Estudio de Seguridad y Salud:

$$H = \frac{(PSS/I_a) \times E}{100} \times I_a = \frac{84 805,07 \text{ €} \times 9}{100} \times 1,857 = 14 173,47 \text{ €}$$

El Presupuesto de Seguridad y Salud (PSS) se estima en un 2 % del coste de ejecución material de las obras = 157 483,02 €

El coeficiente E, en función del PSS/I_a (84 805,07 €), asciende a: 9

Se reduce en un 25 % los honorarios: H = 75 % s/14 173,47 € = 10 630,10 €

Coordinador de seguridad durante la ejecución de la obra (existiendo previamente un estudio de seguridad y salud):

$$H = \frac{(PSS/I_a) \times E}{100} \times 1,88 \times I_a = \frac{84 805,07 \text{ €} \times 9}{100} \times 1,88 \times 1,857 = 14 173,47 \text{ €} \times 1,88 = 26 646,12 \text{ €}$$

Se reduce en un 25% los honorarios: H = 75 % s/26 646,12 € = 19 984,60 €

La totalidad de los honorarios asciende a: **650 387,33 €** (8,26 % s/CEM₁)

E.- Otros gastos necesarios para la construcción del inmueble:

Redacción del estudio geotécnico: H = 6000 €

Levantamiento topográfico: H = 1100 €

Superficie solar: 7094,45 m²s

Gestión de los residuos en el MAC INSULAR: 23 913,68 €

Cantidad de residuos: 543,6162 T

Tarifa: 43,99 €/T

Total = 23 913,68 €

El importe de los otros gastos asciende a: **31 013,68 €**

El valor de construcción, pues, asciende a: $V_c = 10\ 794\ 945,72\ €$ (2536,01 €/m²t apr. lucr.).

Coficiente 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.

Conforme el **apartado 2 del artículo 22 del RD 1492/2011**, dicho coeficiente debe tener, con carácter general, un valor de 1,40. Aunque éste puede ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

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

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

En nuestro caso se establece el valor general de 1,40. Por lo tanto:

$$K = 1,40$$

Valor de repercusión VRS:

De acuerdo con los valores anteriormente calculados se aplica la fórmula establecida en el **apartado 2 del artículo 22 del RD 1492/2011**. De esta forma se calcula el valor del suelo:

$$V_{\text{suelo}} = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{29\ 662\ 500,00\ €}{1,40} - 10\ 794\ 945,72\ € = 21\ 187\ 500,00\ € - 10\ 794\ 945,72\ € = \mathbf{10\ 392\ 554,28\ €}$$

Teniendo en cuenta que, según el proyecto presentado el solar posee 7094,45 m²s la superficie edificada máxima asciende a: 7094,45 m²s x 0,60 m²t/m²s = 4256,67 m²t

De acuerdo con ello el valor de repercusión, respecto a la edificabilidad máxima permitida, asciende a:

$$\text{VRS} = 10\,392\,554,28 \text{ €} / 4256,67 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{2441,48 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

(V) Uso turístico. Valoración de la planta hotelera vacacional de Mallorca en 2022.

La sociedad TASALIA SOCIEDAD DE TASACIÓN SAU, publica recurrentemente un estudio de valoración de la planta hotelera vacacional de la isla de Mallorca. El último estudio es del año 2022.

La metodología empleada en este estudio se basa en la capitalización de ingresos (método de actualización), que convierte los beneficios futuros previstos de la propiedad (ingresos en euros) en una estimación del valor presente. Este método implica la realización de estas tres etapas principales:

- a.- Prever los ingresos netos futuros en un número determinado de años.
- b.- Establecer la tasa de capitalización o de descuento.
- c.- Aplicar el procedimiento de descuento y/o capitalización.

En lugar de proyectar los ingresos netos durante un período prolongado de tiempo, se selecciona la estimación de un año estabilizado. Lo llaman el método de la “Banda de Inversión utilizando un Año Estabilizado”. Utilizan un año representativo de la propiedad en términos de ocupación, tarifa promedio, etc.

Se utilizan los datos recogidos en los institutos de estadística (INE, IBestat) como los indicadores: RevPAR (ingresos por habitación disponible), y ADR (tarifa diaria promedio), y GOPPAR II (beneficio operativo promedio por habitación disponible después del pago de los honorarios de gestión o “management fees”).

Para la tasa de capitalización, o de descuento, consideran que la mayoría de inversores hoteleros compran sus propiedades mediante una combinación de deuda y capital propio. La tasa de capitalización adecuada, según el estudio, es el costo promedio ponderado del capital de estas dos fuentes de financiación (WACC).

El WACC surge del componente de la deuda (60 %) y del componente del capital o activos propios (40 %) en el total de la financiación. Se calcula en:

$$\text{WACC} = (\text{Kd} \times 60 \%) + (\text{Ke} \times 40 \%)$$

siendo,

$$\begin{aligned} \text{Kd} &= \text{Rentabilidad exigida a la deuda (antes de impuestos)} = \text{RF (tasa libre de riesgo)} + \text{PR} \\ &(\text{prima de riesgo}) = 2,629 \% (\text{euribor a diciembre de 2022}) + 1 \% (\text{prima aplicada por el mercado hipotecario español}) = 3,629 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Ke} &= \text{Rentabilidad exigida a las acciones (al capital)} = \text{se aplica un múltiplo a la} \\ &\text{rentabilidad de la deuda, debido al riesgo por estacionalidad (cierre y apertura de hoteles) y otros} \\ &\text{riesgos asociados (climatología, etc...)} = 12,01 \% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{WACC} &= (\text{Kd} \times 60 \%) + (\text{Ke} \times 40 \%) = (0,60 \times 3,629 \%) + (0,40 \times 12,01 \%) = 2,1774 \% + 4,804 \% \\ &= 6,9814 \% \end{aligned}$$

Con estas premisas aplican la fórmula siguiente:

$$\text{ValuePAR} = \text{GOPPAR II} / \text{WACC}$$

Siendo,

GOPPAR II = GOP después del pago de los honorarios de gestión (“management fees”) que se estima en un 2 % de las ventas o el 10 % del GOP I = (RevPAR x % GOP I x días abiertos y disponibles durante el año). Siendo,

RevPAR (ingresos por habitación disponible) = ADR (tarifa diaria promedio) x tasa de ocupación

GOP = Gross Operating Profit o beneficio operacional bruto o beneficio de explotación. Diferencia entre los ingresos totales del hotel y la suma de los gastos que conlleva la explotación del negocio.

GOP I = Beneficio operacional uno.

De acuerdo con el **apartado 4 del artículo 10.21** del volumen I de las normas urbanísticas sólo se pueden construir hoteles de, como mínimo, cuatro (4) estrellas.

El estudio distingue los tipos de alojamientos. En hoteles con categoría de 4 estrellas se incluyen: Hotel 4 estrellas, 4 estrellas superior, Hotel Apartamento 4 estrellas y HA 4 superior.

Con todo ello, el establecimiento medio de categoría 4 de Calvià está valorado en 27 851 982 €. El valor por habitación asciende a: 2 673 790 277 € / 17 215 habitaciones = **155 317,47 €/habitaciones**. El valor por plaza turística asciende a: 2 673 790 277 € / 36 286 plazas = **73 686,55 €/plaza**.

Considerando que, en la situación inicial, la parcela calificada como T dispone de 14 611,07 m²s y la posibilidad de 209 plazas, es por lo que se valora en:

$$\text{Valor} = 73\,686,55 \text{ €/plaza} \times 209 \text{ plazas} = 15\,400\,488,95 \text{ €}$$

Teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima de la parcela asciende a 7305,54 m²t esto resulta en un valor por metro cuadrado edificado de:

$$\text{Valor por m}^2\text{t} = 15\,400\,488,95 \text{ €} / 7305,54 = 2108,06 \text{ €/m}^2\text{t}$$

En el estudio se define el valor de un hotel como “el más alto precio que un comprador conocedor y prudente no está obligado a superar y quiera, de buena fe, pagar en un mercado abierto y sin restricciones a un vendedor que no está obligado a vender”.

Se van a actualizar los valores del año 2022 hasta el 2024. Para ello se comprobará cuál ha sido la variación del indicador RevPAR en el término de Calvià según el *Institut d'Estadística de les Illes Balears* (Ibestat). Pues bien, según dicho Instituto, en agosto de 2022 el RevPAR medio en Calvià era de 131,40 €. En agosto de 2024 ha alcanzado los 182,30 €. Esto implica un incremento de un 38,74 %.

Se estima, pues, que el valor asciende a:

a.- Por habitación: 155 317,47 €/habitaciones x 1,3874 = 215 487,46 €/hab.

b.- Por plaza turística: 73 686,55 €/plaza x 1,3874 = 102 232,72 €/plaza

Considerando que, en la situación inicial, la parcela calificada como T dispone de 14 611,07 m²s y la posibilidad de 209 plazas, aunque en el proyecto se crean 204 plazas en 91 habitaciones. Es por lo que se valora en:

$$\text{Valor} = 215\,487,46 \text{ €/hab} \times 91 \text{ habitaciones} = 19\,609\,358,86 \text{ €}$$

$$\text{Valor} = 102\,232,72 \text{ €/plaza} \times 204 \text{ plazas} = 20\,855\,474,88 \text{ €}$$

El valor de nuestro hotel (20 855 474,88 €), a partir del estudio de TASALIA, es inferior al coste de construcción del mismo (28 331 984,10 €) tal y como se verá a continuación. El motivo es que dicho estudio únicamente tiene en cuenta los ingresos por el servicio de alojamiento. El RevPAR no incluye otro tipo de servicios que sí puede ofrecer el establecimiento, como pueden ser, servicios de restauración, spa, gimnasio, organización de reuniones o eventos, aparcamiento de vehículos, etc.

Economía / Turismo / Indicadores rentabilidad del sector hotelero (ADR-RevPAV)

04 Ingresos por habitación disponible (RevPAR) por periodo y municipio turístico.

→ Información general de la tabla f t e

Unidad de medida:	Euros
Periodo de referencia:	Desde enero de 2008 a agosto de 2024
Notas:	Mostrar notas a pie de tabla

→ Tabla de resultados Descargar Pc-Axis

→ Descargar tabla en: + Editar tabla:

	07011 Calvià
2024M08	182,3
2022M08	131,4

(VI) Cálculo del uso turístico, situación inicial

El **Real Decreto 1492/2011** calcula los valores de repercusión mediante el método residual estático de acuerdo a la fórmula:

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

Es necesario disponer del valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado. El Reglamento indica que “sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo”. El problema es que, para determinados usos, como por ejemplo el turístico, no es posible realizar un estudio de mercado estadísticamente significativo.

Además de que, un hotel no es una vivienda. Un hotel vale lo que produce. Es decir, es un inmueble sujeto a una explotación económica.

Valor de venta Vv:

El **RD 1492/2011** establece que debe calcularse “sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable”.

El portal web de starsfour (<https://www.starsfour.com/>) está especializado en la venta de hoteles sin intermediarios. En dicha web se han encontrado las siguientes ofertas de ventas de hoteles de 4 estrellas en España:

N.º	Situación	Precio (€)	Características
1A	Mallorca	85 999 999	Anuncio visto el 27/9/2024, Gran complejo resort a 100 m de la playa con un importante número de habitaciones e instalaciones. Parcela de 46000m ² . Varias piscinas y restaurantes. Beach Club. Hotel vacacional.
2A	Alicante (Costa Blanca)	55 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Venta de resort de lujo junto a campo de Golf a 5 minutos en coche de la playa
3A	Canarias (Gran Canarias)	50 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Gran complejo con más de 400 hab. Consta de un jardín de 3500m ² , piscinas, restaurante, tenis, etc.. Se ofrece un 6% de rentabilidad.
4A	Almería	45 000 005	Anuncio visto el 27/9/2024. Gran resort en 1ª línea de playa de una de las mejores playas de Almería. Venta libre de operador o con operador y 5% de rentabilidad.
5A	Alicante (Costa Blanca)	45 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Venta con operador de gran resort en Benidorm a 2 minutos de la playa, varias piscinas, spa, varios restaurantes, etc. recientemente reformado. El hotel se ofrece en venta con una cadena hotelera como gestor (propietario actual), Sale&lease, con un arrendamiento de obligado cumplimiento de 25 años, (operador muy solvente Triple A y con una atractiva rentabilidad garantizada). Honorarios del comprador.
6A	Canarias (Lanzarote)	43 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Aparthotel de lujo llave en mano frente al mar, en Costa Teguise, a 150 m del mar, con 43000m ² de parcela y 18000m ² de edificabilidad para 204 apartamentos de lujo.
7A	Canarias (Gran Canarias)	37 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Hotel de 4º en la playa más turística de Gran Canarias. Más de 150 habitaciones. Venta libre de operador o con operador y el 6% de rentabilidad.
8A	Alicante (Costa Blanca)	31 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024.

			Hotel con menos de 100 habitaciones que cuenta con una parcela de 7700m ² en 1ª línea de playa. Se puede ampliar construir un nuevo hotel y llegar a las 366 habitaciones.
9A	Valencia	31 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Hotel en 1ª línea de paseo marítimo con unas 150 habitaciones. Restaurante, piscina, jardines. En localidad turística a 30 km. de Valencia.
10A	Canarias (Fuerteventura)	30 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Gran Resort en Fuerteventura con 18000 m2 construidos sobre una parcela de 22000m2. Tiene amplias zonas con jardín tropical. Dispone de piscina climatizada, restaurantes, elegantes habitaciones y suites. Año de construcción: 2000. Renovado en 2020. El hotel ofrece un servicio gratuito de transporte a la playa. Venta con operador y rentabilidad 5%.
11A	Formentera	26 500 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Venta de proyecto llave en mano con operador de complejo turístico a pie de playa.
12A	Mallorca	25 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Hotel de gran volumen de habitaciones cerca de campo de golf y a pocos minutos del mar.
13A	Mallorca	23 500 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Venta de aparthotel con más de 400 camas en el norte de la isla y a 150 m de la playa. Dispone de piscinas, restaurante, a 1 min. a pie de la playa.
14A	Mallorca	14 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Venta de hotel de más de 130 habitaciones a 350 m de la playa al sur de la isla. Totalmente renovado. Spa, piscina, restaurante.
15A	Mallorca	20 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Proyecto a medio construir para un gran resort de lujo frente al mar. Precio 20 millones.

En el mismo portal hay ofertas de alquiler de hoteles pero ninguna comparable al estar todas ubicadas en suelo rústico.

En el portal se ofrece muy poca información de cada oferta para poderlas emplear en la presente valoración. Necesitaríamos saber: número de habitaciones o n.º de plazas turísticas, antigüedad, estado de conservación, ubicación exacta, etc.

En el portal thinkSPAIN (<https://www.thinkspain.com/>) sí que se ofrece más información respecto a cada hotel en venta.

N.º	Situación	Precio (€)	Características
1B	Mallorca / C'an Picafort. Santa Margalida	40 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Hotel 4*. Ubicado a 200m de la playa, cuenta con 13000m2 de solar de los cuales 44000m2 son para su uso y disfrute. Vistas despejadas al bosque, montaña y parciales al mar. Cuenta con 285 habitaciones, 5 plantas, 3 ascensores, spa, terrazas, solárium, sauna, sala de convenciones, bar, restaurante, 100% accesible a minusválidos. Incluye en el precio un edificio colindante de 13 apartamentos de 3 llaves. Reformados en 2014.
2B	Mallorca / Santa Ponça	9 200 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Hotel Playas del Rey en Av. Jaume I, 76. Ref. catastral: 5240004DD5754S0001LH (parcela de 1407m ² s y 2785m ² c + 117m ² piscina). Año construcción: 1968 con reforma media de 2002. Habitaciones: 67. A 20 m del mar. Gran terraza en la azotea con vista al mar. Todas las plantas, excepto la 1ª, ofrecen vistas al mar. Piscina. Restaurante.
3B	Ibiza / Santa Eulària / Es Canà	50 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Terreno: 18000m ² . Superficie: 11000m ² . Habitaciones: 279.
4B	Ibiza / ciudad de Ibiza	45 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. Hotel 4* en primera línea de mar con más de 220 hab.
5B	Menora / Ciudadella / Cala n'Bocsch	11 000 000	Anuncio visto el 27/9/2024. 1900m ² . 40 hab.

En el portal Idealista (<https://www.idealista.com/>) se han encontrado:

N.º	Portal	Situación	Precio (€)	Características
1C	Idealista / Fran M-H (91175549)	Mallorca / C'an Picafort. Santa Margalida	40 000 000	Anuncio actualizado el 4/2/2024. Hotel. 5000m ² construidos. Con inquilino. 1 ascensor. 1 planta. Buen estado.
2C	Idealista / Luxury Properties Gold (105796257)	Mallorca / C'an Pastilla	32 000 000	Anuncio actualizado el 23/8/2024. Hotel 3* de 170 habitaciones. 2467m ² c. 4 plantas. Construido en 1977. Buen estado.
3C	Idealista / Luxury Properties Gold (MH4/285/9/23)	Mallorca / C'an Picafort. Santa	31 000 000	Anuncio actualizado el 1/8/2024.

		Margalida		Hotel 4 estrellas: Vell Marí Hotel & Resort. Ref. catastral: 3710412EE1031S0001QJ. En medio de un frondoso pinar, ofreciendo un entorno natural y relajante. Con una extensión de 44000m ² de jardín, los huéspedes pueden disfrutar de paseos tranquilos y vistas espectaculares. El hotel cuenta con 285-300 habitaciones. Todas con vistas al mar, que incluyen suites, habitaciones individuales y dobles estándar, adaptándose a las necesidades de cualquier tipo de viajero. Con 1597m ² (está mal) construidos y distribuidos en 4 plantas [...]. Incluye 30 plazas de garaje. Construido en 1970. Está en buen estado.
4C	Idealista / Luxury Properties Gold (J030922)	Mallorca / Calvià / Peguera	21 500 000	Anuncio actualizado el 18/6/2024. Aparthotel 4* muy cerca de playa. Incluye locales en la misma calle. 7250m ² c. Sin inquilino. 6 plantas. Construido en 1988. Buen estado. Gimnasio, piscina y restaurante.
5C	idealista / Luxury Properties Gold (MH3/100/10/23)	Mallorca / s'Illot / Cala Moreia	15 500 000	Anuncio actualizado el 8/8/2024. Hotel 3* con 95-105 habitaciones. Construido en 1962. Excelente estado.Terreno de 3591m ² s. 4 plantas. Restaurante buffet. Piscina.

De los que sabemos el n.º de habitaciones, el valor por habitación asciende a:

N.º	Precio (€)	N.º de hab.	€/habitación
3A	50 000 000	> 400	< 125 000,00 €/habitación
6A	43 000 000	204	210 784,31 €/habitación
7A	37 000 000	> 150	246 666,67 €/habitación
8A	31 000 000	< 100	> 310 000 €/habitación
9A	31 000 000	150	206 666,67 €/habitación
13A	23 500 000	> 400 camas	< 58 750 €/cama o plaza turística
14A	14 000 000	> 130	< 107 692,31 €/habitación
1B	40 000 000	285	140 350,88 €/habitación
2B	9 200 000	67	137 313,43 €/habitación

3B	50 000 000	279	179 211,47 €/habitación
4B	45 000 000	220	204 545,45 €/habitación
5B	11 000 000	40	275 000,00 €/habitación
2C	32 000 000	170	188 235,29 €/habitación
3C	31 000 000	(285-300)	103 333,33 - 108 771,93 €/habitación
5C	15 500 000	(95-105)	147 619,05 - 163 157,89 €/habitación

Como se puede observar el precio máximo por habitación se establece en unos 310 000 €. En ese caso nuestro hotel valdría: 310 000 € x 91 habitaciones = 28 210 000 €.

Con dicho valor también resulta que el valor del suelo es negativo. El valor de construcción (28 331 984,10 € como se verá más adelante) es superior al valor obtenido por comparación. El valor del suelo, con dicho valor en venta, sería negativo, como también el valor de repercusión.

De todas formas faltan datos de los testigos para poder homogeneizar y hallar, así, el valor en venta a través del método de comparación: antigüedad, estado de conservación, servicios suplementarios al de alojamiento, etc.

Descartado el método de comparación se debería emplear el método de capitalización de rentas. Un hotel es un inmueble ligado a una actividad económica que genera ingresos. Es posible, por lo tanto, calcular el valor por actualización estimando los flujos de caja. El **artículo 30** de la **Orden ECO/805/2003** establece cómo se deben estimar los flujos de caja de una explotación económica. En el **apartado 3** se indica que:

“[...] los flujos de caja [...] serán las cuantías medias del sector de actividad en el que se integre dicha explotación. Dichas cuantías se corregirán razonablemente cuando:

a.- La localización o las características particulares del inmueble influyan o puedan influir claramente en que la explotación económica obtenga ingresos superiores o inferiores a la media del sector de actividad en el que se integra. [...]

b.- Las perspectivas económicas de dicho sector modifiquen la probabilidad de obtener los ingresos netos previstos por dicha explotación”.

En el tema de valoración de hoteles existen unas reglas generales para valorar hoteles de forma rápida. Uno de ellos es el multiplicador de tarifa de habitación. Visto, por ejemplo, en los siguientes portales web:

https://www.tourinews.es/opinion/determinar-valor-hotel-en-tiempo-record_4481610_102.html

<https://jesusmenendezlopez.wordpress.com/2024/05/07/como-determinar-el-valor-de-un-hotel-en-tiempo-record/>

<https://ittagalicia.wordpress.com/2016/02/08/valoracion-de-un-hotel/>

El índice ADR (Average Daily Rate o Tarifa Media Diaria) es uno de los KPI (indicadores clave de rendimiento) más conocidos de la industria hotelera. Es el importe de la tarifa media disponible que resulta de todas las tarifas por habitación ocupada por un período determinado de un establecimiento. Es decir, es el precio medio de la habitación.

La regla de valoración rápida asigna un valor de 1000 veces el ADR por habitación. Es decir:

$$\text{Valor del hotel} = \text{ADR} \times 1000 \times \text{N.º de habitaciones}$$

El Instituto Nacional de Estadística (INE) elabora un estudio de la Coyuntura Turística Hotelera. Mensualmente difunde los resultados de la Encuesta de ocupación hotelera, los índices de precios hoteleros y los indicadores de rentabilidad del sector hotelero.

La Encuesta de ocupación hotelera ofrece información sobre viajeros, pernoctaciones y estancia media. También proporciona estimaciones del número de establecimientos abiertos, plazas, grado de ocupación y empleo en el sector, según categoría del establecimiento.

El índice de precios hoteleros es una medida estadística de la evolución del conjunto de precios aplicados por los empresarios a los distintos clientes que se alojan en los hoteles de España. Mide, por tanto, la evolución de los precios del sector desde la óptica de la oferta.

El principal objetivo de los indicadores de rentabilidad del sector hotelero es disponer del ADR y el RevPAR (Revenue per Available Room o Ingresos por Habitación Disponible). Estas dos variables, junto con el grado de ocupación por habitaciones, constituyen una fuente importante de información para los establecimientos hoteleros que les permite evaluar su política de precios.

El INE establece, en el municipio de Calvià, que la Tarifa Media Diaria (ADR) asciende a 199,97 € en el mes de agosto de 2024. En julio fue de 198,03 €. No se distingue por tipo de establecimiento.

En el *Institut d'Estadística de les Illes Balears* (Ibestat) también se establece la ADR por municipio. Para Calvià se indica un valor de 200,00 € en agosto y de 198,00 € en julio. En cuanto al RevPAR este es de 182,30 € en agosto y 180,90 € en julio. Es decir, estima una tasa de ocupación de más del 91 %.

En el Ibestat se establece la ADR por isla y categoría. En la isla de Mallorca y para un hotel de cuatro estrellas de oro se indica un valor de 184,30 € en agosto y de 175,20 € en julio. Para todas las categorías de establecimientos el ADR es de 174,30 € en agosto y 168,00 € en julio. Esto indica que, el ADR en los hoteles de cuatro estrellas de oro, es superior en un 5,74 % a la media en agosto.

Se podría suponer que el ADR de Calvià para un hotel de 4 estrellas asciende a: $200,00\text{€} \times 1,0574 = 211,48 \text{€}$.

Resulta, con el dato de ADR de agosto de Calvià, para un hotel de 4 estrellas, un valor por habitación de: $211,48 \text{€} \times 1000 = 211\,480 \text{€/habitación}$. Cuando estudiamos el informe de TASALIA se estimó un valor por habitación de un hotel de 4 estrellas en Calvià en 215 487,46 €/hab. Resultan precios similares. La fórmula rápida, pues, es acertada. Se adopta este segundo valor: 215 487,46 €/hab.

En total, nuestro hotel resulta con un valor de: $215\,487,46 \text{€/habitación} \times 91 \text{habitaciones} = 19\,609\,358,86 \text{€}$. El valor, según TASALIA, resulta ser inferior al coste de construcción (28 331 984,10 €). El valor de repercusión sale negativo.

Tal y como se ha indicado anteriormente estos valores estadísticos únicamente tienen en cuenta los ingresos por el servicio de alojamiento. El RevPAR no incluye otro tipo de servicios que sí pueda ofrecer el establecimiento, como pueden ser servicios de restauración, spa, gimnasio, organización de reuniones o eventos, aparcamiento de vehículos, etc.

En relación al valor en venta de suelo turístico tenemos el siguiente ejemplo en el término de Calvià:

Parcela catastral n.º 9238017DD6793N0001TL (parcela 2-B del ámbito UA/MG-08). Se trata de la finca registral n.º 67714 de Calvià (CRU n.º 07021000681573) Según la documentación de la solicitud de licencia de obra n.º **39/2024 LIC**, la parcela fue vendida por PROMOCIONES VISTARGA SL a INVERSIONES PASCUAL SL el **28/4/2022**, mediante escritura pública número 2179/2024. Pertenece a PROMOCIONES VISTARGA SL por título de reparcelación, adjudicada en virtud de resolución del Ayuntamiento de Calvià de fecha **28/3/2018**. El precio estipulado fueron 6 439 959,00 €.

Se indica que dicha parcela 2-B posee las siguientes características:

Superficie suelo = 38 674,00 m²s

Superficie edificada ≤ 27 875,13 m²t (0,7208 m²t/m²s)

N.º de plazas turísticas: 556 pl.

Valor de repercusión = precio por superficie lucrativa = 6 439 959,00 € / 27 875,13 m²t = **231,03 €/m²t**

Precio por plaza turística = 6 439 959,00 € / 556 pl. = **11 582,66 €/pl.**

En la citada escritura se indica que “la parte vendedora que se compromete y responsabiliza material, económica y jurídicamente de la total Ejecución de la Urbanización de la UA/MG-08, hasta su recepción definitiva por parte del Ayuntamiento e incluso a la constitución de la Entidad de Conservación, a partir de cuyo momento se hará cargo necesariamente la compradora. Responde por tanto la vendedora de las afecciones reales respecto de los gastos de urbanización y sus posibles consecuencias hasta su caducidad, en especial en cuanto al pago de impuestos y sus eventuales liquidaciones complementarias que pudieran afectar a la propiedad aún habiendo transmitido la propiedad en fecha de hoy a la parte compradora, a cuyo fin firman un acta de manifestaciones en esta misma fecha”.

En el citado expediente de urbanismo, de solicitud de licencia urbanística, se aporta un documento de liquidación de reserva de plazas de alojamiento sujetas a comercialización turística. La solicitud fue presentada por INVERSIONES PASCUAL SL el 21/12/2021 ante el Consorcio Bolsa de alojamiento turístico. El 8/2/2022 se acordó liquidar el importe de 483 000,00 € en concepto de la reserva de 552 plazas turísticas. Este importe era el 25 % del importe total de las plazas reservadas: 1 932 000,00 € (3500 €/plaza x 552 plazas).

Se considera que no puede usarse esta transacción. Resulta un valor de repercusión extraordinariamente bajo (231,03 €/m²t). No es la compraventa de un solar urbano sino de una parcela resultante de un proceso urbanizador que todavía no estaba finalizado.

Se han estudiado los precios de los hoteles de cuatro estrellas situados en la urbanización de Bahía de Palma, también llamada Cala Vinyes. Hay tres hoteles: Dreams Calvià Mallorca (Av. Notario Alemany 32-34-36 con referencia catastral: 9928001DD6792N0001RW), Globales Cala Viñas Hotel (C/ Las Sirenas 17 con ref. catastral: 9919004DD6791N0001QI) y Occidental Cala Viñas (C/ Coral 2-4 con ref. catastral: 9919086DD6791N0001JI).

El Dreams Calvià Mallorca es un resort de 4 estrellas, de 391 habitaciones, completamente renovado en 2022. Posee cuatro piscinas y un spa. Posee 391 habitaciones y suites divididas en cuatro tipos: doble (22 m² para 2 personas: una cama matrimonial o dos individuales. Vistas a la piscina o calle), doble con vistas al mar (22 m² para dos personas: una cama matrimonial o dos individuales. Vistas al mar), doble premium (23 m² para tres personas hospedadas: dos camas individuales, o una matrimonial más un sofá cama doble. Vistas a la piscina y a la calle) y junior suite (32 m² para cuatro personas hospedadas: una cama matrimonial y un sofá cama doble. Máximo 3 personas adultas. Vistas a la calle). No disponemos del dato de cuántas habitaciones hay de cada uno de los tipos. Por otro lado, el todo-incluido del Hotel se denomina Unlimited-Luxury que incluye: desayuno, almuerzo, cena y aperitivo, cóctel de bienvenida, minibar repuesto cada día con agua embotellada, servicio de habitaciones, actividades diurnas y animación nocturna en vivo.

El Globales Cala Viñas es un hotel de 4 estrellas en primera línea de playa con vistas despejadas al mar en una gran parte de las habitaciones. El hotel posee Spa, 2 piscinas, una de ellas interior y climatizada, solarium con hamacas y sombrillas, pista de tenis y pista de baloncesto. El hotel ofrece un restaurante buffet con servicio de todo incluido y pensión completa entre otras opciones de alojamiento, además de snack bar y varios bares, uno de ellos ubicado en una cueva natural con vistas al mar. Ofrece varios tipos de habitaciones: doble, doble vista lateral al mar, doble con vistas al mar, doble uso individual, triple y suite. Según el Registro del Consell: H/2045. 248 unidades y 472 plazas.

El Occidental Cala Viñas 4 estrellas es un hotel, de 323 habitaciones, que cuenta con acceso directo a la playa de Cala Viñas. Se distingue por el todo incluido. Cuenta con dos piscinas para adultos, 2 piscinas para niños con toboganes, bañera de hidromasaje al aire libre y un U-Spa con circuito de aguas, una amplia carta de tratamientos y masajes, así como un pequeño centro de fitness. Asimismo cuenta con 2 restaurantes y 3 bares. Las habitaciones pueden ser: doble (27 m² con balcón para 2 adultos y 1 niño, una cama matrimonial o dos individuales más sofá cama), superior (29 m² para dos adultos y 3 niños con una cama matrimonial o dos individuales y un sofá cama), superior vista piscina (27 m² para 2 adultos y 2 niños con una cama matrimonial o dos individuales y un sofá cama), superior vista mar lateral (27 m² para 2 adultos y 1 niño), superior vista mar (27 m² para 2 adultos y 2 niños), familiar (37 m² con sala de estar y habitación independiente, para 2 adultos y 2 niños) y Junior suite (50 m² con sala de estar, un dormitorio contiguo y un balcón, para 2 adultos).

Los precios del alojamiento por habitación (un adulto / dos adultos / tres adultos - excepto Occidental Cala Viñas en donde el máximo son 2 adultos), con todo incluido, de estos hoteles, según su página de reservas, son los siguientes:

ALOJAMIENTO Y DESAYUNO													
HOTEL	HABIT.	ENE.	FEBR.	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGO.	SEPT.	OCT.	NOV.	DIC.
Dreams Calvia Mallorca	391	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Abre el 16	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Cierra el 22	Cerrado	Cerrado
	Doble	—	—	—	94,00 / 105,00 / —	94,00 / 105,00 / —	139,00 / 155,00 / —	186,00 / 207,00 / —	185,00 / 206,00 / —	153,00 / 170,00 / —	99,00 / 110,00 / —	—	—
	Doble premium	—	—	—	102,00 / 113,00 / 156,00	102,00 / 113,00 / 156,00	152,00 / 169,00 / 233,00	205,00 / 228,00 / 313,00	204,00 / 227,00 / 311,00	166,00 / 185,00 / 254,00	107,00 / 119,00 / 164,00	—	—
	Doble con vistas al mar	—	—	—	106,00 / 118,00 / —	106,00 / 117,00 / —	164,00 / 182,00 / —	223,00 / 248,00 / —	222,00 / 247,00 / —	177,00 / 197,00 / —	111,00 / 124,00 / —	—	—
	Junior suite	—	—	—	113,00 / 126,00 / 173,00	113,00 / 126,00 / 173,00	177,00 / 197,00 / 270,00	242,00 / 269,00 / 370,00	241,00 / 268,00 / 368,00	191,00 / 213,00 / 292,00	119,00 / 133,00 / 182,00	—	—
	Preferred Club Junior Suite vista piscina	—	—	—	123,00 / 137,00 / 188,00	123,00 / 136,00 / 187,00	191,00 / 212,00 / 291,00	261,00 / 289,00 / 398,00	259,00 / 288,00 / 396,00	206,00 / 229,00 / 315,00	129,00 / 143,00 / 197,00		
	Preferred Club doble premium vista mar frontal	—	—	—	125,00 / 140,00 / 192,00	125,00 / 140,00 / 192,00	197,00 / 219,00 / 301,00	270,00 / 300,00 / 413,00	269,00 / 298,00 / 411,00	213,00 / 236,00 / 325,00	132,00 / 147,00 / 202,00		
	Preferred Club Junior Suite Vista mar frontal	—	—	—	147,00 / 147,00 / 202,00	147,00 / 147,00 / 202,00	233,00 / 233,00 / 320,00	321,00 / 321,00 / 441,00	319,00 / 319,00 / 439,00	251,00 / 251,00 / 345,00	155,00 / 155,00 / 213,00		

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears

971 139 100 · calvia@calvia.com

MP-3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



	Preferred Club Suite Vista mar frontal				178,00 / 178,00 / 245,00	178,00 / 178,00 / 245,00	274,00 / 274,00 / 377,00	372,00 / 372,00 / 512,00	371,00 / 371,00 / 510,00	297,00 / 297,00 / 409,00	188,00 / 188,00 / 258,00		
Globales Cala Viñas Hotel		Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Abre el 1	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Cierra el 30	Cerrado	Cerrado
	Doble	—	—	—	—	Agotadas	211,41 / 211,41 / —	247,19 / 247,19 / —	268,86 / 268,86 / —	234,63 / 236,63 / —	145,20 / 145,20 / —	—	—
	Doble vista lateral al mar	—	—	—	—	161,33 / 161,33 / —	242,64 / 242,64 / —	273,62 / 273,62 / —	298,74 / 298,74 / —	260,71 / 260,71 / —	161,33 / 161,33 / —	—	—
	Doble vistas al mar	—	—	—	—	Agotadas	254,78 / 254,78 / —	287,30 / 287,30 / —	313,68 / 313,68 / —	273,74 / 273,74 / —	169,40 / 169,40 / —	—	—
	Doble uso individual	—	—	—	—	137,94 / — / —	207,46 / — / —	233,95 / — / —	255,42 / — / —	222,91 / — / —	137,94 / — / —	—	—
	Triple	—	—	—	—	229,90 / 229,90 / 229,90	345,77 / 345,77 / 345,77	391,38 / 391,38 / 391,38	425,70 / 425,70 / 425,70	371,51 / 371,51 / 371,51	229,90 / 229,90 / 229,90	—	—

MEDIA PENSIÓN													
HOTEL	HABIT.	ENE.	FEBR.	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGO.	SEPT.	OCT.	NOV.	DIC.
Dreams Calvia Mallorca	391	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Abre el 16	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Cierra el 22	Cerrado	Cerrado
	Doble	—	—	—	109,00 /	109,00 /	154,00 /	201,00 /	200,00 /	168,00 /	114,00 /	—	—

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 · calvia@calvia.com

MP-3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



					135,00 / —	135,00 / —	185,00 / —	237,00 / —	236,00 / —	200,00 / —	140,00 / —		
	Doble premium	—	—	—	117,00 / 143,00 / 201,00	117,00 / 143,00 / 201,00	167,00 / 199,00 / 278,00	220,00 / 258,00 / 358,00	219,00 / 257,00 / 356,00	181,00 / 215,00 / 299,00	122,00 / 149,00 / 209,00	—	—
	Doble con vistas al mar	—	—	—	121,00 / 148,00 / —	121,00 / 147,00 / —	179,00 / 212,00 / —	238,00 / 278,00 / —	237,00 / 277,00 / —	192,00 / 227,00 / —	126,00 / 154,00 / —	—	—
	Junior suite	—	—	—	128,00 / 156,00 / 218,00	128,00 / 156,00 / 218,00	192,00 / 227,00 / 315,00	257,00 / 299,00 / 415,00	256,00 / 298,00 / 413,00	206,00 / 243,00 / 337,00	134,00 / 163,00 / 227,00	—	—
	Preferred Club Junior Suite vista piscina	—	—	—	138,00 / 167,00 / 233,00	138,00 / 166,00 / 232,00	206,00 / 242,00 / 337,00	276,00 / 319,00 / 443,00	274,00 / 318,00 / 441,00	221,00 / 259,00 / 360,00	144,00 / 173,00 / 242,00		
	Preferred Club doble premium vista mar frontal	—	—	—	141,00 / 170,00 / 237,00	141,00 / 170,00 / 237,00	212,00 / 249,00 / 346,00	285,00 / 330,00 / 458,00	284,00 / 328,00 / 456,00	228,00 / 266,00 / 370,00	147,00 / 177,00 / 247,00		
	Preferred Club Junior Suite Vista mar frontal	—	—	—	162,00 / 177,00 / 247,00	162,00 / 177,00 / 247,00	248,00 / 263,00 / 365,00	336,00 / 351,00 / 486,00	334,00 / 349,00 / 484,00	266,00 / 281,00 / 390,00	170,00 / 185,00 / 258,00		
	Preferred Club Suite Vista mar frontal				193,00 / 208,00 / 290,00	193,00 / 208,00 / 290,00	289,00 / 304,00 / 422,00	387,00 / 402,00 / 557,00	386,00 / 401,00 / 554,00	312,00 / 327,00 / 454,00	203,00 / 218,00 / 303,00		
Globales Cala Viñas Hotel		Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Abre el 1	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Cierra el 30	Cerrado	Cerrado
	Doble	—	—	—	—	Agotadas	221,02 / 221,02 /	258,42 / 258,42 /	281,08 / 281,08 /	245,30 / 245,30 /	151,80 / 151,80 /	—	—

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 · calvia@calvia.com

MP-3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
 Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



							—	—	—	—	—		
	Doble vista lateral al mar	—	—	—	—	168,66 / 168,66 / —	253,68 / 253,68 / —	286,06 / 286,06 / —	312,31 / 312,31 / —	272,56 / 272,56 / —	168,66 / 168,66 / —	—	—
	Doble vistas al mar	—	—	—	—	Agotadas	266,36 / 266,36 / —	300,36 / 300,36 / —	327,94 / 327,94 / —	286,18 / 286,18 / —	177,10 / 177,10 / —	—	—
	Doble uso individual	—	—	—	—	144,21 / — / —	216,89 / — / —	244,58 / — / —	267,03 / — / —	233,04 / — / —	144,21 / — / —	—	—
	Triple	—	—	—	—	240,35 / 240,35 / 240,35	361,49 / 361,49 / 361,4,9	409,18 / 409,18 / 409,18	445,05 / 445,05 / 445,05	388,40 / 388,40 / 388,40	240,34 / 240,34 / 240,34	—	—
Occidental Cala Viñas	323	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Cierra el 22	Cerrado	Cerrado
	Doble	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	Superior	—	—	—	—	133,00 / 156,00	183,00 / 215,00	215,00 / 253,00	240,00 / 282,00	194,00 / 228,00	129,00 / 152,00	—	—
	Superior vista piscina	—	—	—	—	172,00 / 172,00	231,00 / 231,00	269,00 / 269,00	298,00 / 298,00	244,00 / 244,00	168,00 / 168,00	—	—
	Superior vista mar lateral	—	—	—	—	172,00 / 172,00	231,00 / 231,00	269,00 / 269,00	298,00 / 298,00	244,00 / 244,00	168,00 / 168,00	—	—
	Superior vista mar	—	—	—	—	183,00 / 183,00	247,00 / 247,00	290,00 / 290,00	319,00 / 319,00	260,00 / 260,00	179,00 / 179,00	—	—
	Familiar					— / 174,00	— / 242,00	— / 290,00	— / 319,00	— / 256,00	— / 170,00		

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
 971 139 100 · calvia@calvia.com

MP-3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
 Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de
 calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



	Junior Suite	—	—	—	—	196,00 / 196,00	255,00 / 255,00	293,00 / 293,00	322,00 / 322,00	268,00 / 268,00	192,00 / 192,00	—	—
--	--------------	---	---	---	---	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---	---

TODO INCLUIDO													
HOTEL	HABIT.	ENE.	FEBR.	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGO.	SEPT.	OCT.	NOV.	DIC.
Dreams Calvia Mallorca	391	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Abre el 16	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Cierra el 22	Cerrado	Cerrado
	Doble	—	—	—	132,00 / 181,00 / —	132,00 / 181,00 / —	177,00 / 231,00 / —	224,00 / 283,00 / —	223,00 / 282,00 / —	191,00 / 246,00 / —	137,00 / 186,00 / —	—	—
	Doble premium	—	—	—	140,00 / 189,00 / 270,00	140,00 / 189,00 / 270,00	190,00 / 245,00 / 347,00	243,00 / 304,00 / 427,00	242,00 / 303,00 / 425,00	204,00 / 261,00 / 368,00	145,00 / 195,00 / 278,00	—	—
	Doble con vistas al mar	—	—	—	144,00 / 194,00 / —	144,00 / 193,00 / —	202,00 / 258,00 / —	261,00 / 324,00 / —	260,00 / 323,00 / —	215,00 / 273,00 / —	149,00 / 200,00 / —	—	—
	Junior suite	—	—	—	151,00 / 202,00 / 287,00	151,00 / 202,00 / 287,00	215,00 / 273,00 / 384,00	280,00 / 345,00 / 484,00	279,00 / 344,00 / 482,00	229,00 / 289,00 / 406,00	157,00 / 209,00 / 296,00	—	—
	Preferred Club Junior Suite vista piscina	—	—	—	161,00 / 213,00 / 302,00	161,00 / 212,00 / 301,00	229,00 / 288,00 / 405,00	299,00 / 365,00 / 512,00	297,00 / 364,00 / 510,00	244,00 / 305,00 / 429,00	167,00 / 219,00 / 311,00	—	—
	Preferred Club doble premium	—	—	—	163,00 / 216,00 /	163,00 / 216,00 /	235,00 / 295,00 /	308,00 / 376,00 /	307,00 / 374,00 /	251,00 / 312,00 /	170,00 / 223,00 /	—	—

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
 971 139 100 · calvia@calvia.com

MP-3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
 Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de
 calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



	vista mar frontal				306,00	306,00	415,00	527,00	525,00	439,00	316,00		
	Preferred Club Junior Suite Vista mar frontal	—	—	—	185,00 / 223,00 / 316,00	185,00 / 223,00 / 316,00	271,00 / 309,00 / 434,00	359,00 / 397,00 / 555,00	357,00 / 395,00 / 553,00	289,00 / 327,00 / 459,00	193,00 / 231,00 / 327,00		
	Preferred Club Suite Vista mar frontal	—	—	—	216,00 / 254,00 / 359,00	216,00 / 254,00 / 359,00	312,00 / 350,00 / 491,00	410,00 / 448,00 / 626,00	409,00 / 447,00 / 624,00	335,00 / 373,00 / 523,00	226,00 / 264,00 / 372,00		
Globales Cala Viñas Hotel		Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Abre el 1	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Cierra el 30	Cerrado	Cerrado
	Doble	—	—	—	—	Agotadas	240,24 / 240,24 / —	280,90 / 280,90 / —	305,53 / 305,53 / —	266,63 / 266,63 / —	165,00 / 165,00 / —	—	—
	Doble vista lateral al mar	—	—	—	—	183,33 / 183,33 / —	275,73 / 275,73 / —	310,93 / 310,93 / —	339,47 / 339,47 / —	296,26 / 296,26 / —	183,33 / 183,33 / —	—	—
	Doble vistas al mar	—	—	—	—	Agotadas	289,52 / 289,52 / —	326,48 / 326,48 / —	356,45 / 356,45 / —	311,07 / 311,07 / —	192,50 / 192,50 / —	—	—
	Doble uso individual	—	—	—	—	156,75 / — / —	235,75 / — / —	265,85 / — / —	290,25 / — / —	253,30 / — / —	156,75 / — / —	—	—
	Triple	—	—	—	—	261,25 / 261,25 / 261,25	392,92 / 392,92 / 392,92	444,75 / 444,75 / 444,75	483,75 / 483,75 / 483,75	422,17 / 422,17 / 422,17	261,25 / 261,25 / 261,25	—	—
Occidental Cala Viñas	323	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Cerrado	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto	Cierra el 22	Cerrado	Cerrado
	Doble	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
 971 139 100 · calvia@calvia.com

MP-3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
 Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de
 calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



Superior	—	—	—	—	153,00 / 180,00	203,00 / 239,00	236,00 / 277,00	260,00 / 306,00	214,00 / 252,00	150,00 / 176,00	—	—
Superior vista piscina	—	—	—	—	196,00 / 196,00	255,00 / 255,00	293,00 / 293,00	322,00 / 322,00	268,00 / 268,00	192,00 / 192,00	—	—
Superior vista mar lateral	—	—	—	—	196,00 / 196,00	255,00 / 255,00	293,00 / 293,00	322,00 / 322,00	268,00 / 268,00	192,00 / 192,00	—	—
Superior vista mar	—	—	—	—	181,00 / 207,00	271,00 / 271,00	314,00 / 314,00	343,00 / 343,00	284,00 / 284,00	203,00 / 203,00	—	—
Familiar					— / 198,00	— / 266,00	— / 314,00	— / 343,00	— / 280,00	— / 194,00		
Junior Suite	—	—	—	—	220,00 / 220,00	279,00 / 279,00	317,00 / 317,00	346,00 / 346,00	292,00 / 292,00	216,00 / 216,00	—	—

Estos precios contienen el IVA (10 %) pero no la tasa turística por persona/noche.

Del estudio de los precios se puede señalar lo siguiente:

N.º de días abierto:

Dreams Calvia Mallorca: Del 16/04 al 21/10 = 189 días

Globales Cala Viñas Hotel: Del 01/05 al 29/10 = 182 días

Occidental Cala Viñas: Del 01/05 al 22/10 = 174 días

Media = 182 días (49,863 % del total del año).

Se supone que nuestro hotel tendrá las siguientes fechas de apertura y cierre:

Apertura = 22/04

Cierre = 21/10

Tipo de pensión:

En el precio influye, evidentemente, el tipo de pensión. La restauración debe pagarse. Esto es lo que influye respecto al alojamiento y desayuno:

Dreams Calvia Mallorca: (Habitación doble)

Media pensión: 28,57 / 28,57 / 19,35 / 14,49 / 14,56 / 17,65 / 27,27. Media = 21,49 %.

Todo incluido: 72,38 / 72,38 / 49,03 / 36,71 / 36,89 / 44,71 / 69,09. Media = 54,46 %. (De media pensión a todo incluido: 34,07 / 34,07 / 24,86 / 19,41 / 19,49 / 23,00 / 32,86. Media = 26,82 %)

Globales Cala Viñas Hotel: (habitación doble vista lateral al mar)

Media pensión: 4,54 / 4,55 / 4,55 / 4,54 / 4,55 / 4,54. Media = 4,54 %.

Todo incluido: 13,64 / 13,64 / 13,64 / 13,63 / 13,64 / 13,64. Media = 13,64 %.

En el Occidental Cala Viñas no hay posibilidad de alojamiento y desayuno. De Media pensión a pensión completa el incremento es de:

Occidental Cala Viñas: (Habitación superior)

De Media pensión a todo incluido: 15,38 / 11,16 / 9,49 / 8,51 / 10,53 / 15,79.
Media = 11,81 %.

Incremento de precios por vistas:

A.- Vistas a la piscina: El precio se incrementa respecto a no tener vistas en los siguientes porcentajes:

Dreams Calvia Mallorca: (Junior suite normal vs. vista piscina)

Alojamiento y desayuno: 8,67 / 8,09 / 7,77 / 7,57 / 7,61 / 7,88 / 8,24. Media = 7,98 %.

Media Pensión: 6,88 / 6,42 / 6,98 / 6,75 / 6,78 / 6,82 / 6,61. Media = 6,75 %

Todo incluido: 5,23 / 4,88 / 5,47 / 5,79 / 5,81 / 5,67 / 5,07. Media = 5,42 %.

Occidental Cala Viñas: (superior vs. superior vista piscina)

Media pensión: 10,26 / 7,44 / 6,32 / 5,67 / 7,02 / 10,53. Media = 7,87 %.

Todo incluido: 8,88 / 6,69 / 5,78 / 5,23 / 6,35 / 9,09. Media = 7,00 %.

El porcentaje depende del tipo de pensión y del mes. Más bajo será cuando la restauración tenga más peso en el precio.

En el alojamiento y desayuno el incremento es del: 7,98 %.

En la media pensión: 7,31 %.

En la pensión completa o el todo incluido se reduce al 6,21 %.

B.- Vistas laterales al mar:

Globales Cala Viñas Hotel: (Doble vs. doble vista lateral al mar)

Alojamiento y desayuno: — / 14,77 / 10,69 / 11,11 / 10,18 / 11,11. Media = 11,57 %. Se añaden: — / 31,23 / 26,43 / 29,88 / 24,08 / 16,13 € al precio de la habitación. De media: 25,55 €

Media Pensión: — / 14,77 / 10,70 / 11,11 / 11,11 / 11,11. Media = 11,76 %. Se añaden: — / 32,66 / 27,64 / 31,23 / 27,26 / 16,86 € al precio de la habitación. De media: 27,13 €.

Todo incluido: — / 14,77 / 10,69 / 11,11 / 11,11 / 11,11. Media = 11,76 %. Se añaden: — / 35,49 / 30,03 / 33,94 / 29,63 / 18,33 € al precio de la habitación. De media: 29,48 €.

Occidental Cala Viñas: (superior vs. superior vista mar lateral)

Media Pensión: 10,26 / 7,44 / 6,32 / 5,67 / 7,02 / 10,53. Media = 7,87 %. Se añaden 16,00 € al precio de la habitación.

Todo incluido: 8,89 / 6,69 / 5,78 / 5,23 / 6,35 / 9,09. Media = 7,01%. Se añaden 16,00 € al precio de la habitación.

En el alojamiento y desayuno el incremento es del: 11,57 %.

En la media pensión: 9,82 %.

En la pensión completa o el todo incluido se reduce al 9,39 % (+ 22,74 €).

C.- Vistas al mar:

Dreams Calvia Mallorca: (Doble vs doble con vistas al mar)

Alojamiento y desayuno: 12,38 / 11,43 / 17,42 / 19,81 / 19,90 / 15,88 / 12,73.
 Media = 15,65 %. Se añaden: 13,00 / 12,00 / 27,00 / 41,00 / 41,00 / 27,00 / 14,00 €. De media = 25,00 €.

Media pensión: 9,63 / 8,89 / 14,59 / 17,30 / 17,37 / 13,50 / 10,00. Media = 13,04 %. Se añaden: 13,00 / 12,00 / 27,00 / 41,00 / 41,00 / 27,00 / 14,00 €. De media = 25,00 €.

Todo incluido: 7,18 / 6,63 / 11,69 / 14,48 / 14,54 / 10,97 / 7,53. Media = 10,43 %.
 Se añaden: 13,00 / 12,00 / 27,00 / 41,00 / 41,00 / 27,00 / 14,00 €. De media = 25,00 €.

Globales Cala Viñas Hotel: (Doble vs. doble vista al mar)

Alojamiento y desayuno: — / 20,51 / 16,23 / 16,67 / 15,68 / 16,67. Media = 17,15 %. Se añaden: — / 43,37 / 40,11 / 44,82 / 37,11 / 24,20. De media: 37,92 €.

Media pensión: — / 20,51 / 16,23 / 16,67 / 16,67 / 16,67. Media = 17,35 %. Se añaden: — / 45,34 / 41,94 / 46,86 / 40,88 / 25,30. De media: 40,06 €.

Todo incluido: — / 20,51 / 16,23 / 16,67 / 16,67 / 16,67. Media = 17,35 %. Se añaden: — / 49,28 / 45,58 / 50,92 / 44,44 / 27,50. De media: 47,65 €.

Occidental Cala Viñas: (Superior vs. superior vista al mar)

Media pensión: 17,31 / 14,88 / 14,62 / 13,12 / 14,04 / 17,76. Media = 15,29 %.
 Se añaden: 27,00 / 32,00 / 37,00 / 37,00 / 32,00 / 27,00 €. De media: 32,00 €.

Todo incluido: 15,00 / 13,39 / 13,36 / 12,09 / 12,70 / 15,34. Media = 13,65%.
 Se añaden: 27,00 / 32,00 / 37,00 / 37,00 / 32,00 / 27,00 €. De media: 32,00 €.

En el alojamiento y desayuno el incremento es del: 16,40 %.

En la media pensión: 15,23 %.

En la pensión completa o el todo incluido se reduce al 13,81 % (+ 34,88 €).

Precios medio según el tipo de habitación, sin tener en cuenta las vistas:

Doble: 2 personas. Habitación con cama de matrimonio o dos individuales.

Doble premium o triple: 3 personas. Habitación con cama de matrimonio y una individual/sofá cama; o tres individuales.

Familiar o Junior Suite: 4 personas (dos adultos y dos niños; o tres adultos) con cama matrimonial y un sofá cama doble en un área de estar. La diferencia entre familiar y junior suite es la superficie.

A.- Alojamiento y desayuno:

A.1. Habitación doble (2 personas): 183,36 €/habitación día (IVA incluido)

Dreams Calvià Mallorca: $[(105 \times 15 \text{ días}) + (105 \times 31 \text{ días}) + (155 \times 30 \text{ días}) + (207 \times 31) + (206 \times 31) + (170 \times 30) + (110 \times 21 \text{ días})] / 189 \text{ días} = 157,11 \text{ €}$

Globales Cala Viñas Hotel: $[(145,20 \times 31 \text{ días}) + (211,41 \times 30 \text{ días}) + (247,19 \times 31) + (268,86 \times 31) + (236,63 \times 30) + (145,20 \times 29 \text{ días})] / 182 \text{ días} = 209,62 \text{ €}$

A.2. Habitación doble premium o triple (3 personas): 284,52 €/habitación día (IVA incluido)

Dreams Calvià Mallorca: $[(156 \times 15 \text{ días}) + (156 \times 31 \text{ días}) + (233 \times 30 \text{ días}) + (313 \times 31) + (311 \times 31) + (254 \times 30) + (164 \times 21 \text{ días})] / 189 \text{ días} = 235,84 \text{ €}$

Globales Cala Viñas Hotel: $[(229,90 \times 31 \text{ días}) + (345,77 \times 30 \text{ días}) + (391,38 \times 31) + (425,70 \times 31) + (371,51 \times 30) + (229,90 \times 29 \text{ días})] / 182 \text{ días} = 333,20 \text{ €}$

A.3. Habitación familiar o junior suite (4 personas): 272,58 €/habitación día (IVA incluido)

Dreams Calvià Mallorca: $[(173 \times 15 \text{ días}) + (173 \times 31 \text{ días}) + (270 \times 30 \text{ días}) + (370 \times 31) + (368 \times 31) + (292 \times 30) + (182 \times 21 \text{ días})] / 189 \text{ días} = 272,58 \text{ €}$

B.- Media pensión:

A.1. Habitación doble (2 personas): 202,95 €/habitación día (IVA incluido)

Dreams Calvià Mallorca: $[(135 \times 15 \text{ días}) + (135 \times 31 \text{ días}) + (185 \times 30 \text{ días}) + (237 \times 31) + (236 \times 31) + (200 \times 30) + (140 \times 21 \text{ días})] / 189 \text{ días} = 187,11 \text{ €}$

Globales Cala Viñas Hotel: $[(151,80 \times 31 \text{ días}) + (221,02 \times 30 \text{ días}) + (258,42 \times 31) + (281,08 \times 31) + (245,30 \times 30) + (151,80 \times 29 \text{ días})] / 182 \text{ días} = 218,80 \text{ €}$

A.2. Habitación doble premium o triple (3 personas): 282,34 €/habitación día (IVA incluido)

Dreams Calvià Mallorca: $[(201 \times 15 \text{ días}) + (201 \times 31 \text{ días}) + (278 \times 30 \text{ días}) + (358 \times 31) + (356 \times 31) + (299 \times 30) + (209 \times 21 \text{ días})] / 189 \text{ días} = 280,84 \text{ €}$

Globales Cala Viñas Hotel: $[(240,35 \times 31 \text{ días}) + (361,49 \times 30 \text{ días}) + (409,18 \times 31) + (445,05 \times 31) + (388,40 \times 30) + (240,34 \times 29 \text{ días})] / 182 \text{ días} = 348,34 \text{ €}$

Occidental Cala Viñas: $[(156 \times 31 \text{ días}) + (215 \times 30 \text{ días}) + (253 \times 31) + (282 \times 31) + (228 \times 30) + (152 \times 29 \text{ días})] / 174 \text{ días} = 217,83 \text{ €}$

A.3. Habitación familiar o junior suite (4 personas): 287,71 €/habitación día (IVA incluido)

Dreams Calvià Mallorca: $[(218 \times 15 \text{ días}) + (218 \times 31 \text{ días}) + (315 \times 30 \text{ días}) + (415 \times 31) + (413 \times 31) + (337 \times 30) + (227 \times 21 \text{ días})] / 189 \text{ días} = 317,58 \text{ €}$

Occidental Cala Viñas: Junior Suite: $[(196 \times 31 \text{ días}) + (255 \times 30 \text{ días}) + (293 \times 31) + (322 \times 31) + (268 \times 30) + (192 \times 29 \text{ días})] / 174 \text{ días} = 257,83 \text{ €}$

C.- Pensión completa:

A.1. Habitación doble (2 personas): 235,47 €/habitación día (IVA incluido)

Dreams Calvià Mallorca: $[(181 \times 15 \text{ días}) + (181 \times 31 \text{ días}) + (231 \times 30 \text{ días}) + (283 \times 31) + (282 \times 31) + (246 \times 30) + (186 \times 21 \text{ días})] / 189 \text{ días} = 233,11 \text{ €}$

Globales Cala Viñas Hotel: $[(165 \times 31 \text{ días}) + (240,24 \times 30 \text{ días}) + (280,90 \times 31) + (305,53 \times 31) + (266,63 \times 30) + (165,00 \times 29 \text{ días})] / 182 \text{ días} = 237,83 \text{ €}$

A.2. Habitación doble premium o triple (3 personas): 323,44 €/habitación día (IVA incluido)

Dreams Calvià Mallorca: $[(270 \times 15 \text{ días}) + (270 \times 31 \text{ días}) + (347 \times 30 \text{ días}) + (427 \times 31) + (425 \times 31) + (368 \times 30) + (278 \times 21 \text{ días})] / 189 \text{ días} = 349,84 \text{ €}$

Globales Cala Viñas Hotel: $[(261,25 \times 31 \text{ días}) + (392,92 \times 30 \text{ días}) + (444,75 \times 31) + (483,75 \times 31) + (422,17 \times 30) + (261,25 \times 29 \text{ días})] / 182 \text{ días} = 378,63 \text{ €}$

Occidental Cala Viñas: $[(180 \times 31 \text{ días}) + (239 \times 30 \text{ días}) + (277 \times 31) + (306 \times 31) + (252 \times 30) + (176 \times 29 \text{ días})] / 174 \text{ días} = 241,83 \text{ €}$

A.3. Habitación junior suite (4 personas): 334,21 €/habitación día (IVA incluido)

Dreams Calvià Mallorca: $[(287 \times 15 \text{ días}) + (287 \times 31 \text{ días}) + (384 \times 30 \text{ días}) + (484 \times 31) + (482 \times 31) + (406 \times 30) + (296 \times 21 \text{ días})] / 189 \text{ días} = 386,58 \text{ €}$

Occidental Cala Viñas: Junior Suite: $[(220 \times 31 \text{ días}) + (279 \times 30 \text{ días}) + (317 \times 31) + (346 \times 31) + (292 \times 30) + (216 \times 29 \text{ días})] / 174 \text{ días} = 281,83 \text{ €}$

Estimación del precio de las habitaciones de nuestro hotel en pensión completa:

Bloque A: [47 habitaciones / 116 plazas]

[4 uds. / 16 plazas] Habitaciones tipo A: Suite de 88,03 m² con habitación doble, sala de estar, baños y aseo. Vistas a la piscina en planta baja y piscina/mar a partir de la planta 01:

001.R (1 ud. / 4 plazas): 385,00 € (IVA incluido) x 1,0621 = 408,91 € =
371,74 €/día (sin IVA)

101.R. (1 ud. / 4 plazas): 385,00 € (IVA incluido) x 1,1381 = 438,17 € =
398,34 €/día (sin IVA)

201.R (1 ud. / 4 plazas): 385,00 € (IVA incluido) x 1,1381 = 438,17 € =
398,34 €/día (sin IVA)

301.R (1 ud. / 4 plazas): 385,00 € (IVA incluido) x 1,1381 = 438,17 € =
398,34 €/día (sin IVA)

[4 uds. / 16 plazas] Habitaciones tipo B: Suite de 67,21 m² con habitación doble, sala de estar, baño y aseo. Vistas a la piscina en planta baja y piscina/mar a partir de la planta 01:

002.R (1 ud. / 4 plazas): $370,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,0621 = 392,97 \text{ €} =$
357,25 €/día (sin IVA)

102.R. (1 ud. / 4 plazas): $370,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 421,10 \text{ €} =$
382,82 €/día (sin IVA)

202.R (1 ud. / 4 plazas): $370,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 421,10 \text{ €} =$
382,82 €/día (sin IVA)

302.R (1 ud. / 4 plazas): $370,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 421,10 \text{ €} =$
382,82 €/día (sin IVA)

[2 uds. / 4 plazas] Habitaciones tipo C: doble adaptada de 52,37 m². Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

203.R (1 ud. / 2 plazas): $300,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 341,43 \text{ €} =$
310,39 €/día (sin IVA)

303.R (1 ud. / 2 plazas): $300,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 341,43 \text{ €} =$
310,39 €/día (sin IVA)

[4 uds. / 8 plazas] Habitaciones tipo D: Doble de 50,86 m². Vistas a la piscina y al mar por encima del bloque B.

204.R, 205.R (2 uds. / 4 plazas): $300,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 =$
 $341,43 \text{ €} =$ **310,39 €/día** (sin IVA)

304.R, 305.R (2 uds. / 4 plazas): $300,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 =$
 $341,43 \text{ €} =$ **310,39 €/día** (sin IVA)

[6 uds. / 12 plazas] Habitaciones tipo E: doble de 38,75 m². Sin vistas.

206.R, 207.R y 208.R. (3 uds. / 6 plazas): $235,47 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,00 =$
 $235,47 \text{ €} =$ **214,06 €/día** (sin IVA)

306.R, 307.R y 308.R. (3 uds. / 6 plazas): $235,47 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,00 =$
 $235,47 \text{ €} =$ **214,06 €/día** (sin IVA)

[21 uds. / 42 plazas] Habitaciones tipo F: doble de 38,75 m². Sin vistas.

109.R, 110.R, 111.R, 112.R, 113.R, 114.R, 115.R. (7 uds. / 14 plazas):
 $235,47 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,00 = 235,47 \text{ €} =$ **214,06 €/día** (sin IVA)

209.R, 210.R, 211.R, 212.R, 213.R, 214.R, 215.R. (7 uds. / 14 plazas):
 $235,47 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,00 = 235,47 \text{ €} =$ **214,06 €/día** (sin IVA)

309.R, 310.R, 311.R, 312.R, 313.R, 314.R, 315.R (7 uds. / 14 plazas):
 $235,47 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,00 = 235,47 \text{ €} =$ **214,06 €/día** (sin IVA)

[3 uds. / 6 plazas] Habitaciones tipo G: doble de 50,13 m². Vistas al mar.

116.R. (1 ud. / 2 plazas): $323,44 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 368,11 \text{ €} =$
334,64 €/día (sin IVA)



216.R (1 ud. / 2 plazas): $323,44 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 368,11 \text{ €} =$
334,64 €/día (sin IVA)

316.R (1 ud. / 2 plazas): $323,44 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 368,11 \text{ €} =$
334,64 €/día (sin IVA)

[3 uds. / 12 plazas] Habitaciones tipo H: doble de $78,23 \text{ m}^2$ con habitación
doble, sala de estar, baño y aseo.

117.R (1 ud. / 4 plazas): $370,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 421,10 \text{ €} =$
382,82 €/día (sin IVA)

217.R. (1 ud. / 4 plazas): $370,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 421,10 \text{ €} =$
382,82 €/día (sin IVA)

317.R (1 ud. / 4 plazas): $370,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 421,10 \text{ €} =$
382,82 €/día (sin IVA)

Bloque B: [44 habitaciones / 88 plazas]. Todas ellas con vistas a la piscina y al mar
desde terrazas.

[4] Habitaciones tipo I: doble de $74,67 \text{ m}^2$.

001.R (1 ud. / 2 plazas): $323,44 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 368,11 \text{ €} =$
334,64 €/día (sin IVA)

101.R (1 ud. / 2 plazas): $323,44 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 368,11 \text{ €} =$
334,64 €/día (sin IVA)

201.R (1 ud. / 2 plazas): $323,44 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 368,11 \text{ €} =$
334,64 €/día (sin IVA)

301.R (1 ud. / 2 plazas): $323,44 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 368,11 \text{ €} =$
334,64 €/día (sin IVA)

[4 uds. / 8 plazas] Habitaciones tipo J: Suite de $65,14 \text{ m}^2$ con habitación, sala
de estar y un baño. Vistas a piscina y al mar.

002.R (1 ud. / 2 plazas): $350,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 398,34 \text{ €} =$
362,12 €/día (sin IVA)

102.R (1 ud. / 2 plazas): $350,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 398,34 \text{ €} =$
362,12 €/día (sin IVA)

202.R (1 ud. / 2 plazas): $350,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 398,34 \text{ €} =$
362,12 €/día (sin IVA)

302.R (1 ud. / 2 plazas): $350,00 \text{ € (IVA incluído)} \times 1,1381 = 398,34 \text{ €} =$
362,12 €/día (sin IVA)

[16 uds. / 32 plazas] Habitaciones tipo K: Doble de $43,62 \text{ m}^2$



003.R, 004.R, 005.R, 006.R (4 uds. / 8 plazas): 235,47 € (IVA incluido) x
 1,1381 = 267,99 € = **243,63 €/día** (sin IVA)

103.R, 104.R, 105.R, 106.R (4 uds. / 8 plazas): 235,47 € (IVA incluido) x
 1,1381 = 267,99 € = **243,63 €/día** (sin IVA)

203.R, 204.R, 205.R, 206.R (4 uds. / 8 plazas): 235,47 € (IVA incluido) x
 1,1381 = 267,99 € = **243,63 €/día** (sin IVA)

303.R, 304.R, 305.R, 306.R (4 uds. / 8 plazas): 235,47 € (IVA incluido) x
 1,1381 = 267,99 € = **243,63 €/día** (sin IVA)

[16 uds. / 32 plazas] Habitaciones tipo L: Doble de 49.52 m² / 49,95 m².

008.R, 009.R, 010.R / 007.R (4 uds. / 8 plazas): 300,00 € (IVA incluido) x
 1,1381 = 341,43 € = **310,39 €/día** (sin IVA)

108.R, 109.R, 110.R / 107.R (4 uds. / 8 plazas): 300,00 € (IVA incluido) x
 1,1381 = 341,43 € = **310,39 €/día** (sin IVA)

208.R, 209.R, 210.R / 207.R (4 uds. / 8 plazas): 300,00 € (IVA incluido) x
 1,1381 = 341,43 € = **310,39 €/día** (sin IVA)

308.R, 309.R, 310.R / 307.R (4 uds. / 8 plazas): 300,00 € (IVA incluido) x
 1,1381 = 341,43 € = **310,39 €/día** (sin IVA)

[4 uds. / 8 plazas] Habitaciones tipo M: Doble de 54,72 m².

011.R (1 ud. / 2 plazas): 323,44 € (IVA incluido) x 1,1381 = 368,11 € =
334,64 €/día (sin IVA)

111.R (1 ud. / 2 plazas): 323,44 € (IVA incluido) x 1,1381 = 368,11 € =
334,64 €/día (sin IVA)

211.R (1 ud. / 2 plazas): 323,44 € (IVA incluido) x 1,1381 = 368,11 € =
334,64 €/día (sin IVA)

311.R (1 ud. / 2 plazas): 323,44 € (IVA incluido) x 1,1381 = 368,11 € =
334,64 €/día (sin IVA)

Vamos a calcular los ingresos máximos por habitación, y pensión completa, del hotel:

A.001.R (1 ud. / 4 plazas):

371,74 €/día (sin IVA) x 1 = **371,74 €/día**

A.101.R, A.201.R, A.301.R (3 ud. / 12 plazas):

398,34 €/día (sin IVA) x 3 = **1195,02 €/día**

A.002.R (1 ud. / 4 plazas):

357,25 €/día (sin IVA) x 1 = **357,25 €/día**

A.102.R., A.202.R, A.302.R, A.117.R, A.217.R y A.317.R (6 ud. / 24 plazas):

382,82 €/día (sin IVA) x 6 = **2296,92 €/día**

A.203.R, A.303.R, A.204.R, A.205.R, A.304.R, A.305.R, B.008.R, B.009.R, B.010.R,
B.007.R, B.108.R, B.109.R, B.110.R, B.107.R, B.208.R, B.209.R, B.210.R, B.207.R, B.308.R,
B.309.R, B.310.R y B.307.R (22 ud. / 44 plazas):

310,39 €/día (sin IVA) x 22 = **6828,58 €/día**

A.206.R, A.207.R, A.208.R., A.306.R, A.307.R, A.308.R, A.109.R, A.110.R, A.111.R,
A.112.R, A.113.R, A.114.R, A.115.R, A.209.R, A.210.R, A.211.R, A.212.R, A.213.R, A.214.R,
A.215.R., A.309.R, A.310.R, A.311.R, A.312.R, A.313.R, A.314.R, A.315.R (27 uds. / 54 plazas):

214,06 €/día x 27 = **5779,62 €/día**

A.116.R., A.216.R, A.316.R, B.001.R, B.101.R, B.201.R, B.301.R, B.011.R, B.111.R,
B.211.R y B.311.R (11 ud. / 22 plazas):

334,64 €/día (sin IVA) x 11 = **3681,04 €/día**

B.002.R, B.102.R, B.202.R y B.302.R (4 ud. / 8 plazas):

362,12 €/día (sin IVA) x 4 = **1448,48 €/día**

B.003.R, B.004.R, B.005.R, B.006.R, B.103.R, B.104.R, B.105.R, B.106.R, B.203.R,
B.204.R, B.205.R, B.206.R, B.303.R, B.304.R, B.305.R y B.306.R (16 uds. / 32 plazas):

243,63 €/día (sin IVA) x 16 = **3898,08 €/día**

El ingreso máximo diario asciende a: **25 856,73 €.**

El ingreso medio por habitación, la tarifa media diaria (ADR) asciende a: 25 856,73 €
/ 91 = **284,14 €/día**

Tal y como hemos indicado anteriormente, el hotel estará abierto 182 días al año,
por lo que los ingresos anuales máximos por habitación y pensión completa serán de:
25 856,73 € x 182 días = **4 705 924,86 €/año.** Este es el ingreso máximo potencial
considerando que todas las habitaciones están ocupadas siempre que el hotel está
abierto.

Se considera que el hotel abre el día 20/04 y cierra el 22/10. Habrá que tener en
cuenta el grado de ocupación de las habitaciones cada mes y hacer la media. Según la
encuesta de ocupación hotelera del INE, el grado de ocupación por habitaciones en Calvià
en los años 2023 y 2024 es el siguiente:

2023/M04: 75,70

2023/M05: 73,65

2023/M06: 83,49

2023/M07: 89,27

2023/M08: 91,15

2023/M09: 87,10

2023/M10: 73,16

2024/M04: 76,12

2024/M05: 79,12

2024/M06: 85,45

2024/M07: 91,08

2024/M08: 90,89

2024/M09: 88,03

Se considera que la ocupación en 2024/M10 va a ser la misma que en 2023/M10. A la vista de ello, la ocupación media será:

2024/M04: 76,12 % s/9 días

2024/M05: 79,12 % s/31 días

2024/M06: 85,45 % s/30 días

2024/M07: 91,08 % s/31 días

2024/M08: 90,89 % s/31 días

2024/M09: 88,03 % s/30 días

2024/M10: 73,16 % s/20 días

Total ocupación: $[(0,7612 \times 9) + (0,7912 \times 31) + (0,8545 \times 30) + (0,9108 \times 31) + (0,9089 \times 31) + (0,8803 \times 30) + (0,7316 \times 20)] = 154,465 / 182 = 0,8487 = \mathbf{84,87\%}$

El ingreso total del hotel por la pensión completa asciende a: 4 705 924,86 €/año x 0,8487 = **3 993 918,43 €/año (43 889,21 €/hab. año)**.

El ingreso medio por habitación, en pensión completa, asciende a: 43 889,21 €/hab. año / 182 días = **241,15 €/habitación año (IVA excluido)**

El REVPAR medio del año asciende a: 43 889,21 €/hab. año / 365 días = **120,24 €/habitación (IVA excluido)**

Tal y como se ha indicado anteriormente, los ingresos anuales por habitación (RevPAR), medios del año, ascienden a **120,24 €/hab. (IVA excluido)**. En este valor se incluye el alojamiento y la pensión completa. Sin embargo, estos no son los únicos ingresos que tienen los hoteles. Debemos usar ahora, estudios estadísticos, que sirven para establecer unos parámetros medios normales respecto al porcentaje de otros ingresos (además de los de alojamiento), márgenes brutos de explotación, etc...

Antiguamente se publicaba un estudio cada año titulado: “Indicadores Económicos de la Industria Hotelera Española”. El estudio lo realizaba la empresa Ernst & Young. Sin embargo, parece ser que el último se publicó en el año 2014.

De acuerdo con el estudio de 2013, la distribución porcentual por tipos de ingresos en los hoteles vacacionales de 4 estrellas son los siguientes:

Ingresos	2012		2013 (hasta sept.)	
	€/hab.	%	€/hab.	%
Habitación y pensión:	48,0	86,64	49,8	87,22
Comidas pasantes:	2,3	4,15	2,3	4,03
Bebidas:	3,2	5,78	3,2	5,60
Supermercado:	0,5	0,90	0,5	0,88
Banquetes:	1,3	2,35	1,2	2,10
Otros:	0,1	0,18	0,1	0,18
TOTAL	55,4	100,00	57,1	100,01

En relación a los gastos:

Gastos	2012		2013 (hasta sept.)	
	€/hab.	%	€/hab.	%
Personal:	17,8	35,96	16,8	35,37
Alimentos y bebidas:	5,8	11,72	5,7	12,00
Honorarios de gestión:	2,1	4,24	2,1	4,42
Mantenimiento y reparación:	1,3	2,63	1,3	2,74
Energía:	2,5	5,05	2,3	4,84
Marketing y animación:	1,0	2,02	1,0	2,11
Tributos y seguros:	0,8	1,62	0,7	1,47
Alquiler:	9,1	18,38	8,3	17,47
Gastos administración:	0,8	1,62	0,7	1,47
Amortización:	4,6	9,29	4,6	9,68

Otros gastos:	3,7	7,47	4,0	8,42
TOTAL	49,5	100,00	47,5	99,99

En cuanto al margen neto (ingresos - gastos) estos ascienden a:

Margen neto (ingresos - gastos)	2012		2013 (hasta sept.)	
	€/hab.	% (ingresos)	€/hab.	% (ingresos)
	5,9	10,65	9,6	16,81

Otro estudio del año 2014 es el realizado por la empresa de tasación TINSA. Denominado como: “Radiografía del sector hotelero español en 2014” (<https://www.tinsa.es/blog/turismo/radiografia-del-sector-hotelero-espanol-en-2014/>) presenta los siguientes resultados para hoteles de 4 estrellas:

Inversión en hoteles:

Terreno + Construcción + Otros gastos: 124 600 €/habitación

Mobiliario, maquinaria y enseres: 10 000 €/habitación

Total inversión: 134 600 €/habitación

Resultados de explotación directa:

Ingresos totales anuales / habitación: 38 000 €/habitación

Gastos totales anuales / habitación: 23 200 €/habitación

(Ingresos - gastos) anuales / habitación: 14 800 €/habitación (38,95 % de los ingresos)

Comparando el margen del estudio de Ernst & Young (10,65 / 16,81 %) del de TINSA (38,95 %), se observa una gran discrepancia. Esto es así porque ambos miden cosas diferentes. En el primer estudio se mide el margen neto. En el segundo el margen bruto. La diferencia procede de los costes o gastos que se incluyen en el cálculo. En el margen neto se incluyen todos los gastos: costes operativos, intereses, impuestos y otros. En el margen bruto sólo los operativos.

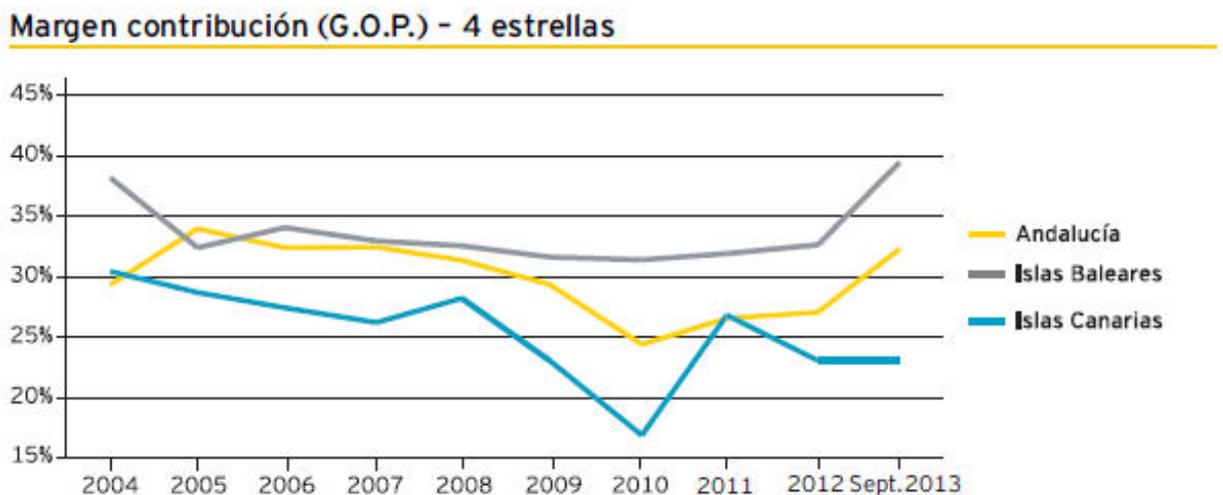
En el **artículo 30** de la **Orden ECO/805/2003** se indica cuáles son los flujos de caja que deben considerarse en los inmuebles ligados a una explotación económica. El **apartado 2** de dicho artículo establece que “[s]e estimarán los flujos de caja de la explotación durante el período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la misma y se tomarán los que son imputables al inmueble”.

Los ingresos y gastos que hay que computar deben ser, pues, únicamente los de la explotación. Se debe considerar, pues, el margen bruto. La diferencia entre los ingresos totales de un hotel y la suma de los costes directos e indirectos es el resultado bruto de explotación o GOP (*Gross operation profit*). En el GOP sólo se tienen en cuenta los gastos operacionales.

En el estudio de “indicadores económicos de la industria hotelera española” del año 2013 se realiza un análisis de la evolución del GOP. Se distinguen los hoteles de 3 estrellas, de los de 3 o 5. Asimismo se distinguen los hoteles urbanos de los vacacionales.

Margen contribución (G.O.P.)										
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Sept.2013
Hoteles de 3 estrellas										
Urbano	29,1%	29,7%	31,9%	33,0%	37,2%	23,0%	32,0%	28,5%	23,7%	19,5%
Vacacional	31,6%	29,4%	30,3%	31,1%	26,6%	24,0%	22,9%	24,5%	27,6%	34,1%
Hoteles de 4 estrellas										
Urbano	29,1%	32,7%	33,2%	36,0%	29,2%	22,9%	26,9%	24,6%	19,0%	19,6%
Vacacional	31,9%	31,8%	32,0%	30,9%	29,3%	28,0%	24,3%	28,1%	27,3%	31,5%
Hoteles de 5 estrellas										
Urbano	31,0%	30,8%	30,6%	26,7%	27,7%	18,5%	20,8%	22,0%	21,1%	22,2%
Vacacional	25,9%	25,1%	25,4%	29,0%	18,4%	17,8%	18,2%	25,3%	25,7%	31,1%

Considerando sólo la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (CAIB), la evolución del GOP en los hoteles vacacionales de 4 estrellas ha sido la siguiente:



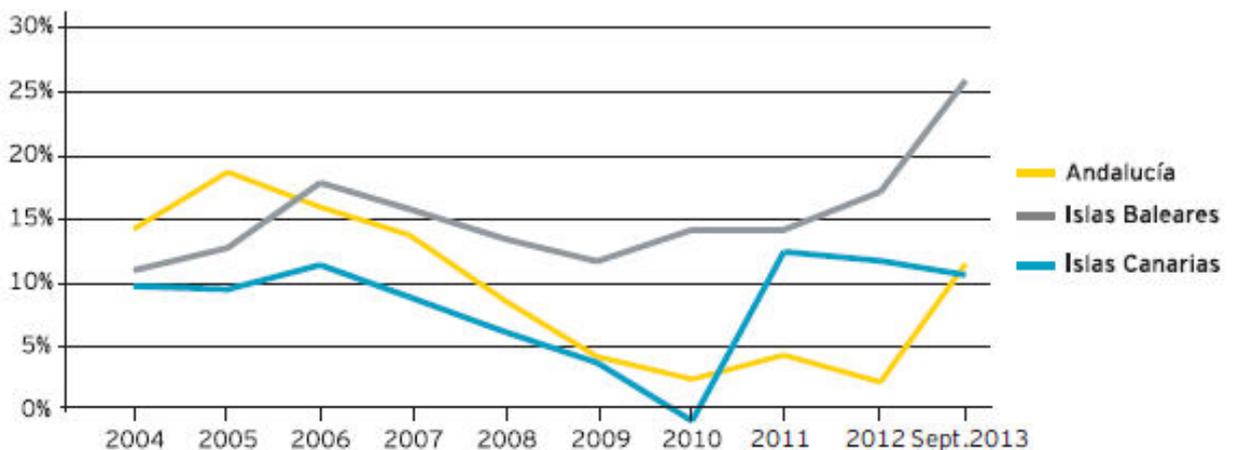
En Baleares el GOP es superior a Andalucía y a las Islas Canarias. De media: 33,73 %.

En relación al margen neto:

Margen neto		2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Sept.2013
Hoteles de 3 estrellas											
Urbano		6,7%	7,4%	8,8%	10,0%	7,6%	-1,5%	-0,5%	2,0%	-4,4%	-9,5%
Vacacional		11,7%	10,5%	12,7%	12,4%	4,3%	0,7%	1,1%	3,7%	5,5%	16,0%
Hoteles de 4 estrellas											
Urbano		10,8%	13,8%	14,3%	12,4%	5,9%	-0,6%	1,6%	0,6%	-1,8%	-1,2%
Vacacional		12,1%	13,5%	15,8%	13,5%	9,6%	7,2%	6,4%	10,6%	10,6%	16,6%
Hoteles de 5 estrellas											
Urbano		10,6%	12,0%	11,0%	8,9%	3,5%	-1,6%	-2,8%	0,4%	4,9%	4,8%
Vacacional		8,9%	6,1%	4,8%	9,6%	0,7%	-6,3%	-5,5%	5,2%	10,0%	17,2%

Considerando únicamente los hoteles de 4 estrellas de la CAIB:

Margen neto - 4 estrellas



En los hoteles de 4 estrellas vacacionales, el GOP medio desde 2004 hasta septiembre de 2013 asciende a: 29,51 %. En cambio, en margen neto ha sido de: 11,59 %. En las Illes Balears el GOP medio ha sido superior, del 33,73 %.

En el portal web de MEWS (<https://www.mews.com/es/blog/margen-beneficio-hotel>) se indica que “la industria hotelera es una de las industrias con márgenes de beneficio más bajos, ya que mantener un hotel en funcionamiento conlleva muchos costes fijos. Estos costes incluyen recursos humanos, mantenimiento, alquiler, servicios, inventario, entre otros que, por supuesto, reducen gradualmente los márgenes de beneficio. Aunque el margen de beneficio medio en el sector hotelero fluctúa de un año a otro en función de las tendencias del mercado, se puede afirmar con seguridad que el margen de beneficio medio de un hotel se sitúa en torno al 10 %”. Según los datos recogidos por CSI Market, entre 2014 y 2021, esta tasa alcanzó el 14,71% en 2016, y llegó a mínimos históricos en 2020. En el portal de MEWS se concluye diciendo que “[c]omo regla general, un margen óptimo se sitúa alrededor del 10 %, mientras que un margen del 5 % es bajo y un margen del 20 % es alto”. Se habla en este caso de margen neto.

En la página de CSI Market se indica que el margen neto en 2023 asciende a: 7,50 % (4ºT), 4,33 % (3ºT), 6,11 % (2ºT), 7,55 % (1ºT). De media: 6,3725 %. En 2024 a: 5,52% (3ºT), 9,7% (2ºT) y 4,93% (1ºT). De media: 6,717 %.

Ahora bien, la misma página de CSI Market establece que el margen bruto (“gross margin”) en 2023 asciende a: 59,53 % (4ºT), 61,37 % (3ºT), 62,99 % (2ºT) y 61,04 % (1ºT). De media: 61,23 %. En 2024 a: 71,48% (3ºT), 60,22% (2ºT) y 60,30% (1ºT). De media: 64,00 %.

En la página web: <https://es.mara-solutions.com/post/hotel-profit-margin>; se indica que “los ingresos promedio de los propietarios de hoteles pueden variar ampliamente según el tamaño, la ubicación y la eficiencia de la administración de la propiedad. En promedio, un hotel bien administrado puede generar ingresos netos que oscilan entre el 10 % y el 15 % de sus ingresos operativos”. Se refiere al margen neto.

Se considera un GOP del 33,73 %.

En relación a los ingresos por servicios auxiliares de los hoteles, en LinkedIn (<https://es.linkedin.com/pulse/el-hotel-promedio-ha-aumentado-sus-flujo-de-ingresos-por-servicios-lt-nwf>) hay una publicación de octubre de 2023 titulada: “El hotel promedio ha aumentado sus flujo de ingresos por servicios complementarios (ancillary) en un 10 % después de la pandemia. ¿Y tú?”. En la publicación se menciona un estudio realizado por la Asociación Estadounidense de Hoteles y Alojamiento en el que se señala que “los ingresos por servicios auxiliares ahora representan casi un tercio de los ingresos totales de la industria hotelera de Estados Unidos”.

También en LinkedIn (<https://es.linkedin.com/pulse/descubrir-nuevas-fuentes-de-ingresos-auxiliares-la-clave-para-prospera-r-uqexf7>) hay una publicación de septiembre de 2024 titulada: “Descubrir nuevas fuentes de ingresos auxiliares: la clave para prosperar en la hostelería”. En ella se indica que “[u]na estrategia de ingresos auxiliares bien estructurada puede agregar entre un 10 % y un 40 % a los ingresos generales de un hotel, según el tipo de propiedad y el mercado. Ya sea a través de servicios personalizados, experiencias o aprovechamiento de asociaciones [...]”.

En la página web <https://www.preferente.com/noticias-de-hoteles/diez-consejos-para-ingresar-mas-por-ancillaries-en-hoteles-251035.html> se señala: “Se estima que para el 60 % de los hoteles, los ingresos auxiliares suponen ya el 10 % del total de su facturación y para casi un tercio son un 25 % de la cifra de negocio anual”.

En base al estudio de Ernst & Young se establece que los ingresos por habitación y pensión se corresponden con un 86,93 % (media entre el 86,64 % de 2012 y 87,22 % de 2013) del total de ingresos. Esto significa que los ingresos auxiliares se corresponden con el 13,07 %. Sin embargo, este estudio es antiguo (años 2012 y 2013). Y en los últimos años los ingresos auxiliares han aumentado tal y como se ha visto en los estudios anteriormente citados.

Se considera que los ingresos por comidas pasantes, bebidas, supermercado, banquetes y otros, suponen un porcentaje del 30 % respecto a los ingresos por habitación y pensión.

Además, el hotel a valorar posee un SPA-gimnasio. De acuerdo con el proyecto presentado, dicha actividad se realiza en una superficie de 933,60 m²c. Visto el proyecto se contabilizan las siguientes dependencias en el sótano del bloque B:

Dependencia	Denominación	Superficie útil (m ² u)
Gimnasio	S02.C	104,71
Sala de yoga	S03.C	90,91
Wellness (jacuzzi, sauna, chill-out, piscina fría, baño de vapor, tepidarium)	S04.C	263,77
Tratamientos	S05.C	11,72
Tratamientos	S06.C	11,72
Tratamientos	S07.C	11,72
SUMA		494,55

El indicador de estos ingresos se denomina SRevPOR: ingresos del spa por habitación ocupada.
SRevPOR = Ingresos totales de Spa / total de habitaciones ocupadas.

Se estima un ingreso de 50,00 €/m² útil mensual. Es decir: 50,00 x 494,55 = 24 727,50 €/mes. Al año, considerando que únicamente está abierto 182 días, es decir, 6,07 meses.

Ingreso anual del SPA/gimnasio = 24 727,50 €/mes x 6,07 = 150 095,93 €/año.

De esta forma, se considera que los ingresos auxiliares ascienden a un 30 % de los ingresos por alojamiento y pensión. Los ingresos operativos totales ascienden a: 3 993 918,43 € x (100/70,00) = **5 705 597,76 €**. A lo que hay que añadir el ingreso del SPA. Resulta, pues, que los ingresos globales anuales ascienden a: 5 705 597,76 € + 150 095,93 € = **5 855 693,69 €**.

Ya hemos indicado que se considera un margen bruto del 33,73 %. Esto significa un beneficio neto anual de: 33,73 % s/5 855 693,69 € = **1 975 125,48 €**

Hay que distinguir entre la renta neta asignada al inmueble (R.I.I. €/año) de la renta asignada a la gestión empresarial. Se considera que el porcentaje de renta bruta que puede ser imputado al inmueble asciende al 80 %.

Beneficio neto imputable al inmueble = 1 975 125,48 € x 0,80 = **1 580 100,38 €**

Se establece una vida útil del hotel de 35 años.

El valor de reversión final, a los 35 años, será el valor del terreno (V_t) actualizado conforme el **artículo 31** de la **Orden ECO/805/2003**. Dicho artículo establece, en su **apartado 3**, que “cuando los flujos de caja se calculen de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 (Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica) de esta **Orden**, para estimar el valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello se tendrá en cuenta lo señalado en las letras siguientes:

- a) Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación y se ajustará en los términos establecidos en las **letras a) y b) del apartado 1** de este **artículo**.

- b) La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el período citado”.

Los **apartados a) y b)** del **apartado 1** indican:

- a) “Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación de acuerdo con los métodos previstos en esta Orden.
 b) Dicho valor se ajustará con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable y sea debidamente justificada, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables”.

El valor de reemplazamiento bruto (VRB) es la suma de:

- a) “El valor del terreno en el que se encuentra el edificio o el del edificio a rehabilitar.
 b) El coste de la edificación o de las obras de rehabilitación.
 c) Los gastos necesarios para realizar el reemplazamiento”.

No se conoce el valor del terreno. Es lo que estamos buscando, por lo que no podemos calcular el valor de reemplazamiento bruto ni, por tanto, el neto ni, por tanto, el valor de reversión.

En relación al tipo de actualización, el **artículo 32** de la **Orden ECO/805/2003** establece que “se adoptará un tipo de interés nominal adecuado al riesgo del proyecto de inversión y que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología (industrial, comercial, etc.) del inmueble, a sus características y ubicación física, al tipo de contrato de arrendamiento (existente o previsto) y al riesgo previsible en la obtención de rentas. El tipo de actualización elegido conforme a los criterios anteriores debe ser similar al que está utilizando el mercado respecto a operaciones comparables”.

En la **Resolución de 20 de julio de 1999**, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, se establecieron tasas anuales mínimas a los efectos de la valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras. Con la derogación de la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de **30 de noviembre de 1994**, por parte de la **Orden ECO/805/2003**, estas tasas anuales mínimas no son de obligado cumplimiento. Sin embargo, permiten hacerse una idea de cuál puede ser la tasa anual mínima que debe aplicarse. En el presente caso un hotel se trata de un tipo de inmueble denominado “otros”. En este caso, la tasa mínima se establecía en un 8 %.

Lo único que establece actualmente la **Orden ECO/805/2003** es que el interés nominal “no podrá ser inferior a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años. Este plazo de vencimiento será igual o superior a cinco años si la finalidad de la valoración es la prevista en el **artículo 2.a)**).

Para determinar la rentabilidad media anual:

Se tomará el tipo medio durante un período continuado no inferior a tres meses ni superior a un año contados antes de la fecha de la tasación.

El tipo medio deberá haber sido publicado por un organismo público o por un mercado organizado”.

En relación a la rentabilidad media anual del tipo medio de la Deuda del Estado con vencimiento superior a dos años, en la **tabla 19.1**: “Tipos de interés legales, euribor y otros tipos de referencia” del boletín estadístico del Banco de España; se incluye el tipo de referencia oficial de “Deuda pública.

Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años”. Según dicho boletín estadístico dicho tipo de referencia asciende en el mes de octubre de 2024 al 2,777%.

Este tipo de interés oficial de referencia se define como la media ponderada por volúmenes nominales de negociación de los rendimientos internos de los valores emitidos por el Estado con vencimiento residual entre 2 y 6 años, negociados en operaciones simples al contado en los seis meses inmediatamente anteriores. Esta media se toma del dato del índice RODE “Deuda Pública de 2 a 6 años (S)” que es calculado por Sociedad de Bolsas S. A. y publicado en la página web de BME Renta variable desde mayo de 2021”.

Se adjunta una copia del **cuadro 19.1 de octubre de 2024:**

19. TIPOS DE INTERÉS
A) Tipos de interés legales

19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euribor, y otros tipos de referencia (a)

Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales															Porcentajes	
		Euribor (b)					Tipo de interés basado en el Euro short-term rate (€STR)					Tipo medio préstamos hipotecarios a más de 3 años, adquisición de vivienda libre. Entidades de crédito en España	Tipo medio préstamos a la vivienda entre uno y 5 años. Entidades de crédito en la zona euro (c)	Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años (d)	Otros tipos de referencia del mercado hipotecario (e)
		Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año	Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año					Mibor a un año (f)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
21	M	-0,569	-0,561	-0,549	-0,523	-0,491	-0,568	-0,568	-0,566	-0,563	-0,558	1,503	1,468	-0,267	-0,357	-0,491
22	M	0,012	0,090	0,342	0,672	1,088	0,052	-0,027	-0,192	-0,356	-0,463	2,058	2,058	1,717	0,833	1,088
23	M	3,197	3,244	3,433	3,692	3,865	3,277	3,196	3,003	2,621	1,749	3,987	3,898	3,115	2,998	3,865
23	Oct	3,882	3,861	3,968	4,115	4,160	3,903	3,906	3,775	3,519	2,834	4,330	4,240	3,386	3,308	4,160
	Nov	3,874	3,841	3,972	4,065	4,022	3,904	3,908	3,863	3,664	3,050	4,276	4,280	3,102	3,341	4,022
	Dic	3,858	3,858	3,935	3,927	3,679	3,900	3,908	3,920	3,777	3,243	4,219	4,310	2,589	3,302	3,679
24	Ene	3,874	3,869	3,925	3,892	3,609	3,906	3,908	3,921	3,867	3,430	4,062	4,240	2,591	3,216	3,609
	Feb	3,878	3,868	3,923	3,901	3,671	3,908	3,914	3,923	3,911	3,563	3,985	4,100	2,734	3,165	3,671
	Mar	3,873	3,853	3,923	3,895	3,718	3,909	3,912	3,924	3,941	3,674	3,901	4,010	2,722	3,085	3,718
	Abr	3,868	3,853	3,885	3,838	3,703	3,909	3,914	3,926	3,943	3,764	3,823	4,000	2,827	2,981	3,703
	May	3,881	3,816	3,813	3,787	3,680	3,911	3,912	3,926	3,944	3,842	3,861	3,990	2,898	2,943	3,680
	Jun	3,681	3,635	3,725	3,715	3,650	3,664	3,787	3,883	3,923	3,886	3,710	3,970	2,876	2,977	3,650
	Jul	3,611	3,618	3,685	3,644	3,526	3,665	3,668	3,794	3,878	3,911	3,728	3,960	2,777	3,007	3,526
	Ago	3,626	3,597	3,548	3,425	3,166	3,666	3,669	3,714	3,838	3,913	3,671	3,930	2,471	2,954	3,166
	Sep	3,491	3,438	3,434	3,258	2,936	3,416	3,571	3,648	3,782	3,899	3,506	3,870	2,336	2,879	2,936
	Oct	3,308	3,205	3,167	3,002	2,691	3,166	3,354	3,540	3,685	3,850	2,304	2,777	2,691

Si la valoración prevista es la de la garantía hipotecaria hay que usar el dato de la rentabilidad media de la Deuda del Estado con vencimiento igual o superior a cinco años. Conforme al boletín estadístico del Banco de España, **tabla 22.7:** “Bonos y obligaciones del Estado no segregados. Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado. Importes negociados y tipos de interés”; los tipos de interés son, a cinco, diez, quince y treinta años, los siguientes:

Año	Mes	A 5 años	A 10 años	A 15 años	A 30 años
2023	Octubre	3,49	3,95	—	4,60
	Noviembre	3,25	3,66	—	4,28
	Diciembre	2,78	3,14	—	3,75
2024	Enero	2,79	3,19	3,55	3,81

	Febrero	2,95	3,27	3,66	3,88
	Marzo	2,89	3,19	3,55	3,75
	Abril	2,98	3,28	3,62	3,82
	Mayo	3,06	3,30	3,66	3,90
	Junio	3,05	3,36	3,66	3,94
	Julio	2,95	3,28	3,59	3,93
	Agosto	2,66	3,07	3,39	3,76
	Septiembre	2,54	3,00	3,35	3,74

Se adjunta el cuadro para su comprobación:

22. MERCADOS SECUNDARIOS DE VALORES
A) Deuda pública

22.7 Bonos y obligaciones del Estado no segregados
Operaciones simples al contado. Conjunto del mercado
Importes negociados y tipos de interés

Millones de euros y porcentajes

	Importes negociados									Tipos de interés				
	Total	Hasta un año	De uno a dos años	De dos a tres años	De tres a cuatro años	De cuatro a seis años	De seis a diez años	De diez a veinte años	Más de veinte años	A tres años	A cinco años	A diez años	A quince años	A treinta años
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
20	2 696 745	78 238	124 630	173 664	225 311	378 154	558 945	486 164	288 636	-0,29	-0,12	0,38	0,71	1,19
21	1 720 971	69 334	77 499	132 727	163 579	287 848	546 340	299 517	144 127	-0,44	-0,25	0,35	0,61	1,24
22	1 628 076	64 630	86 833	136 219	122 030	309 624	451 083	302 588	155 070	1,24	1,58	2,20	2,52	2,79
23	1 709 089	88 287	115 676	150 352	129 217	311 559	460 265	308 070	145 662	3,14	3,13	3,49	3,58	4,02
23 Feb	166 592	6 307	10 170	16 151	13 339	20 500	51 615	37 791	10 718	2,98	3,04	3,39	3,62	3,82
Mar	158 035	7 238	11 075	15 080	14 944	19 255	37 106	38 478	14 858	3,05	3,12	3,44	-	3,89
Abr	99 994	6 556	6 603	6 234	8 867	14 798	23 733	22 083	11 120	3,05	3,06	3,41	-	3,95
May	133 387	7 347	11 049	9 823	14 440	22 626	41 491	13 957	12 653	3,02	3,04	3,41	-	4,04
Jun	153 218	10 327	12 015	13 197	8 265	27 422	47 745	23 863	10 384	3,17	3,11	3,40	-	3,93
Jul	138 041	7 855	10 701	10 507	7 939	28 566	36 015	24 529	11 930	3,37	3,26	3,50	-	3,95
Ago	117 584	5 174	6 350	10 882	7 705	26 446	28 548	24 921	7 557	3,32	3,26	3,59	-	4,10
Sep	147 761	4 923	10 712	12 602	9 794	34 681	36 166	28 954	9 929	3,44	3,37	3,72	-	4,28
Oct	167 694	5 183	9 842	16 017	11 950	41 628	33 906	36 061	13 106	3,48	3,49	3,95	-	4,60
Nov	159 009	10 091	12 168	16 666	13 599	28 033	38 546	20 040	19 867	3,29	3,25	3,66	-	4,28
Dic	130 464	7 495	8 304	11 804	9 953	23 022	37 926	19 026	12 933	2,77	2,78	3,14	-	3,75
24 Ene	194 881	9 899	7 232	12 112	19 819	24 520	50 392	55 662	15 245	2,74	2,79	3,19	3,55	3,81
Feb	161 506	7 055	6 513	13 601	12 815	21 989	49 317	28 392	21 823	2,89	2,95	3,27	3,66	3,88
Mar	157 583	5 852	5 929	13 897	12 832	25 924	48 595	30 283	14 270	2,97	2,89	3,19	3,55	3,75
Abr	148 320	5 451	6 170	11 872	13 952	21 255	42 915	30 181	16 522	3,03	2,98	3,28	3,62	3,82
May	146 281	7 449	4 796	10 719	11 919	23 132	48 864	24 677	14 726	3,10	3,06	3,30	3,66	3,90
Jun	156 331	7 717	8 197	12 683	8 701	21 994	48 248	34 004	14 788	3,06	3,05	3,36	3,66	3,94
Jul	148 368	7 873	8 845	14 318	10 525	17 942	46 000	30 792	12 073	2,95	2,95	3,28	3,59	3,93
Ago	137 346	8 561	4 965	18 670	9 381	19 436	30 396	33 029	12 909	2,64	2,66	3,07	3,39	3,76
Sep	158 823	9 090	4 115	18 302	7 188	19 851	36 421	48 621	15 234	2,48	2,54	3,00	3,35	3,74

La media de los últimos 12 meses es la siguiente:

A 5 años	A 10 años	A 15 años	A 30 años
2,949	3,308	3,559	3,930

Al ser, la construcción de un hotel y su explotación, una inversión a largo plazo, se establece que el tipo de actualización nominal no debe ser inferior al tipo de interés de la deuda a treinta años: 3,930 %.

La rentabilidad anualizada de los cinco últimos años del índice IBEX Total Return ha sido del 8,38 %. En los 21 años que van del año 2003 al 2023 la revalorización anual fue del 6,92 %. Desde la fecha de creación del índice IBEX (año 1992) y hasta 2022 (30 años), la rentabilidad anualizada ha sido del 7,95 %

(<https://www.estrategiasdeinversion.com/actualidad/noticias/bolsa-espana/el-ibex-35-cumple-30-anos-este-viernes-con-una-n-494573>)

Se considera que el presente proyecto de inversión es más arriesgado que invertir en dicho índice bursátil. A la vista de ello, se establece un tipo de actualización del 8,45 % (un diferencial de un 0,50 % respecto a la rentabilidad anualizada del índice bursátil). Este tipo es superior al mínimo (8 %) establecido en el **Resolución de 20 de julio de 1999**, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera.

En relación a la inflación esperada, en los últimos 30 años los precios han subido, en las Illes Balears, un 109,30 %. Esto implica un IPC anual del 2,4926 %. En la actualidad el IPC anual se sitúa un poco por debajo, en el 1,90 %. Se considera una inflación esperada, durante todo el plazo de la inversión, del 2,4926 %.

Se podría considerar que los ingresos y los gastos se incrementarán en función de ese dato de IPC esperado: 2,4926 %. Sin embargo, comprobando la tarifa media diaria (ADR) en el la página de IBESTAT se observa que desde agosto de 2008 hasta agosto de 2024 el incremento de dicha tarifa, en los hoteles de cuatro estrellas de oro en Mallorca, ha sido del: $184,30 / 93,10 = 1,979592 = 97,9592 \%$. Esto implica un incremento anualizado de: $1,979592^{1/16} = 1,043605 = 4,36046 \%$. Es un dato superior al incremento del IPC esperado (2,4926 %) y superior al IPC en Baleares entre esas fechas, de agosto de 2008 a agosto de 2024: 34,80% (anualizado de: 1,88 %).

Se considera que la renta esperada se actualiza cada año en base al incremento de la tarifa media diaria (ADR). Es decir, en un 4,36046 %.

La tasa real asciende, pues, a: $[(1 + 0,0845) / (1 + 0,0436046)] - 1 = [1,0845 / 1,0436046] - 1 = 0,0391867 = 3,91867 \%$.

Mediante el método de actualización de rentas se va a calcular el valor de venta del producto inmobiliario acabado. Es decir, el valor de venta del hotel de 4 estrellas recién construido y listo para generar una renta anual de 1 580 100,38 €.

Si se considerase una renta infinita de 1 580 100,38 €, el valor del hotel sería de: $\frac{1\ 580\ 100,38\ €}{0,0391867} =$
40 322 368,60 €.

Sin embargo, el edificio no tiene una vida útil infinita. Si no que dispone de una vida útil de 35 años, de acuerdo con el **artículo 19** de la **Orden ECO/805/2003**. Se computará una actualización de la renta de 1 580 100,38 € durante un plazo de 35 años. En esa fecha hay que tener en cuenta el valor de reversión. Que de acuerdo con el **artículo 31** de la **Orden ECO/805/2003**:

“[...] 3.- Cuando los flujos de caja se calculen de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 (Flujos de caja de otros inmuebles en explotación económica) de esta Orden, para estimar el

valor de reversión al final del período de tiempo en que previsiblemente vaya a continuar la explotación, se tomará su valor de reemplazamiento neto en dicho momento. Para ello se tendrá en cuenta lo señalado en las letras siguientes:

a.- Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación y se ajustará en los términos establecidos en las **letras a) y b)** del **apartado 1** de este **artículo**.

b.- La depreciación de las edificaciones se corresponderá con el período citado”.

Los **apartados a) y b)** del **apartado 1** indican:

“a.- Se calculará el valor del terreno en la fecha de la tasación de acuerdo con los métodos previstos en esta Orden.

b.- Dicho valor se ajustará con la plusvalía o la minusvalía que resulte razonable y sea debidamente justificada, teniendo en cuenta la localización, uso y evolución del mercado de inmuebles comparables”.

Por lo tanto, en el año 35 no se debería computar ningún valor al edificio. Únicamente habría que computar el valor del terreno (F). Sin embargo, se estima que parte del inmueble (estructura, cimentación, cerramientos, cubierta, aparcamiento en sótano, piscinas, etc.) tendrá una vida útil superior a los 35 años de la explotación. Se estima en 100 años. Es decir, cada 35 años no es necesario demoler el edificio y volverlo a construir de nuevo. Es de sentido común pensar que no es necesario hacer esto. Sí es necesario hacer una rehabilitación o reforma integral. De eso no hay ninguna duda, pero no una reconstrucción. Por lo tanto, cuando el edificio alcance los 35 años de antigüedad, a la parte del mismo citada le quedará todavía una vida remanente de 65 años.

Las partidas de obra que se considera que tienen una vida útil de 100 años (movimientos de tierras, cimentaciones, estructuras, tabiquería, cubiertas, piscinas, etc.) representan un 60 % aproximadamente del coste de la obra. Por lo tanto, se considerará una depreciación física del inmueble de: $0,60 \times [(100-35)/100] = 0,60 \times 0,65 = 0,39$.

El Valor de reemplazamiento neto (VRN) será igual al valor del terreno (F) más el 39,00 % del valor de reemplazamiento bruto (VRB) de la edificación. De acuerdo con el cálculo del coste de construcción del edificio (VC) que posteriormente se indicará, resulta:

$$\text{VRN} = \text{VRN terreno} + \text{VRN edificación} = F + [0,39 \times (\text{CEC} + \text{HT} + \text{Licencias} + \text{Primas seguros} + \text{Gadm} + \text{Otros estudios})] = F + [0,39 \times (22\ 116\ 141,01 \text{ €} + 1\ 326\ 477,63 \text{ €} + 1\ 047\ 041,63 \text{ €} + 0,00 \text{ €} + 884\ 645,64 \text{ €} + 3550,00 \text{ €})] = F + [0,39 \times 25\ 377\ 855,91 \text{ €}] = F + \mathbf{9\ 897\ 363,81 \text{ €}}$$

No se actualizará dicho valor.

Aplicando la fórmula de cálculo del valor por actualización (**artículo 33** de la **Orden ECO/805/2003**):

$$VA = \sum \frac{E_j}{(1+i)^{tj}} - \sum \frac{S_k}{(1+i)^{tk}} + \frac{\text{Valor de reversión}}{(1+i)^n}$$

Para el caso de generar una renta constante durante una serie de años, la fórmula se simplifica a:

$$VA = \left[\frac{Renta}{i} \times \left(1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right) \right] + \frac{Valor\ de\ reversión}{(1+i)^n}$$

$$VA = \left[\frac{Renta}{i} \times \left(1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right) \right] + \left[\frac{Valor\ suelo}{(1+i)^n} + \frac{VRN\ edificación}{(1+i)^n} \right]$$

Siendo n = n.º de años en que se genera la renta = vida útil del edificio = 35 años

$$VA = \left[\frac{1\ 580\ 100,38\ €}{0,0391867} \times \left(1 - \frac{1}{(1+0,0391867)^{35}} \right) \right] + \left[\frac{F}{(1+0,0391867)^{35}} + \frac{9\ 897\ 363,81\ €}{(1+0,0391867)^{35}} \right]$$

$$VA = \left[\frac{1\ 580\ 100,38\ €}{0,0391867} \times \left(1 - \frac{1}{(1,0391867)^{35}} \right) \right] + \left[\frac{F}{(1,0391867)^{35}} + \frac{9\ 897\ 363,81\ €}{(1,0391867)^{35}} \right]$$

$$VA = \left[40\ 322\ 368,60\ € \times \left(1 - \frac{1}{3,839504922} \right) \right] + \left[\frac{F}{3,839504922} + \frac{9\ 897\ 363,81\ €}{3,839504922} \right]$$

$$VA = \left[40\ 322\ 368,60\ € \times 0,7395497543 \right] + \frac{F}{3,839504922} + 2\ 577\ 770,83\ €$$

$$VA = 29\ 820\ 397,79\ € + \frac{F}{3,839504922} + 2\ 577\ 770,83\ €$$

$$VA = 32\ 398\ 168,63\ € + (0,2604502457 \times F)$$

$$VA = 32\ 398\ 168,63\ € + 0,2604502457F$$

Valor de la construcción Vc:

Tal y como hemos comentado anteriormente el valor de la construcción, Vc, “será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra [A], los gastos generales y el beneficio industrial del constructor [B], el importe de los tributos que gravan la construcción [C], los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras [D] y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble [E]”.

De acuerdo con el método simplificado del cálculo del presupuesto de referencia en base a los costes de la construcción tipo en las Illes Balears:

“Los porches y terrazas cubiertas se contabilizarán el 50 % como superficie construida a todos los efectos”.

En cuanto al producto inmobiliario más probable a construir partimos de los parámetros establecidos en el **artículo 10.21** de las **normas urbanísticas**.

Superficie parcela = 14 611,07 m²s

Superficie edificada máxima = 7305,54 m²t. No computa como superficie edificada toda la superficie bajo rasante. Los porches computan al 50 % o al 100 % en función de su perímetro cerrado. Véase **art. 4.09** del volumen I de las nn. uu. del PGOU vigente.

Índice máximo de intensidad de uso turístico = 208,73 = 209 plazas turísticas

Superficie mínima de aparcamiento privado = 1463,00 m²

Dotación mínima de aparcamiento privado:

1 plaza / 50 m²c destinada a alojamientos turísticos. Según proyecto: 94 plazas.

1 plaza / 150 m²c destinado a otros usos (cocinas, restaurante, cafetería, etc.) excluido el propio garaje y superficies destinadas a instalaciones técnicas del hotel. Según proyecto: 26 plazas.

Superficie mínima de equipamiento deportivo privado = 2090 m²

Superficie mínima de terrazas-solariums = 627 m²

Superficie mínima de espejo de agua en piscinas = 209 m²

Para no inventarnos un proyecto de hotel se empleará el ya realizado en el seno del expediente de urbanismo n.º 151/2021 LIC. En base a ello, la superficie construida será:

Uso hotel sobre rasante: 7049,79 m²c

	Sup. cerrada	Porche 1	Porche 2	TOTAL
EDIFICIO A				
PB	1032,70	13,93	17,75	1064,38
P1	858,90	43,88	8,15	910,93
P2	917,40	58,70	8,15	984,25
P3	917,40	58,70	8,15	984,25
PC	18,00			18,00
EDIFICIO B				
PB	724,15	32,35	0,00	756,50
P1	707,20	23,83	8,53	739,55
P2	790,50	30,00	13,15	833,65
P3	700,80	23,83	8,53	733,15
PC	25,14			25,14
EDIFICIO A + B				
	6692,19	285,20	72,40	7049,79

Uso hotel bajo rasante: 1312,15 m²c

Edificio A: 378,55 m²c

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
971 139 100 · calvia@calvia.com

PS -1: 378,55 m²c

Edificio B: 933,60 m²c

PS -1: 933,60 m²c

Uso aparcamiento de vehículos, salas técnicas, aljibes en sótano: 4707,30 m²c

Edificio A: 4287,20 m²c

PS -3: 1617,45 m²c

PS -2: 1609,75 m²c

PS -1: 1060,00 m²c

Edificio B: 420,10 m²c

PS -1: 400,85 m²c

Sala técnica piscina: 19,25 m²c

Exterior:

Piscinas = 151,00 (edif. A) + 53,00 (edif. B) = 204,00 m²s

Rampas acceso a edificios = 264,49 + 38,74 = 303,23 m²s

Aparcamiento = 514,28 m²s

Viales de servicio = 447,50 + 69,14 = 516,64 m²s

Terrazas, pavimentos = 941,94 m²s

Caminos = 326,76 + 222,19 = 548,95 m²s

Ajardinamiento = 8585,44 m²s

En resumen:

Superficie solar: 14 611,07 m²s

Uso hotel sobre rasante = 7049,79 m²c

Uso hotel bajo rasante = 1312,15 m²c

Aparcamiento, salas técnicas y aljibes en sótano = 4707,30 m²c

Piscinas hasta 75 m² = 53,00 m²s

Piscinas hasta 350 m² = 151,00 m²s

Aparcamiento = 514,28 m²s

Pavimentos = 2007,53 m²s

Ajardinamiento: 8585,44 m²s

En base a ello estimamos el valor de la construcción.

A.- Costes de ejecución material de la obra (CEM):

De acuerdo con el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB):

Módulo del coste de construcción tipo en Baleares en dic/24: 673,26 €/m²t

Coefficientes C:

Hotel 4 estrellas: 2,80

Aparcamiento, áreas técnicas en sótano: 1,60

Piscina: (hasta 75 m²) = 1,40

Piscina: (hasta 350 m²) = 1,20

Aparcamiento: 0,18

Pavimentos: 0,12

Ajardinamiento: 0,06

El proyecto dispone de una gran superficie por lo que se aplicará un coeficiente moderador (M) de 0,85.

En base a lo anterior se calculan los costes de ejecución material (CEM₁) de la obra:

$$CEM_1 = [(7049,79 \text{ m}^2\text{c} \times 2,80) + (1312,15 \text{ m}^2\text{c} \times 2,80) + (4707,30 \text{ m}^2\text{c} \times 1,60) + (53,00 \text{ m}^2\text{s} \times 1,40) + (151,00 \text{ m}^2\text{s} \times 1,20) + (514,28 \text{ m}^2\text{s} \times 0,18) + (648,00 \times 0,12) + (8585,44 \text{ m}^2\text{s} \times 0,06)] \times 0,85 \times 673,26 \text{ €/m}^2\text{t} = [19739,41 \text{ m}^2\text{c} + 3674,02 \text{ m}^2\text{c} + 7531,68 \text{ m}^2\text{c} + 74,20 \text{ m}^2\text{c} + 181,20 \text{ m}^2\text{c} + 92,57 \text{ m}^2\text{c} + 77,76 \text{ m}^2\text{c} + 515,13 \text{ m}^2\text{c}] \times 0,85 \times 673,26 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{18\ 247\ 415,26 \text{ €}}$$

A este coste se debe añadir lo que corresponde respecto a seguridad y salud y control de calidad:

$$\text{Seguridad y Salud} = 1,40 \% \text{ s/CEM}_1 = 255\ 463,81 \text{ €}$$

$$\text{Control de calidad} = 0,45 \% \text{ s/CEM}_1 = 82\ 113,37 \text{ €}$$

CEM₂ = **18 584 992,44 €** (en el proyecto presentado en 2021 se estima, sin seguridad y salud, en 15 970 133,95 €)

Representa un coste por m² construido de aprovechamiento lucrativo de:
 18 584 992,44 € / 7305,54 m²t = **2543,96 €/m²t**

B.- Gastos generales y el beneficio industrial del constructor:

$$\text{GG, Gastos generales} (13 \% \text{ s/CEM}_2) = 2\ 416\ 049,02 \text{ €}$$

BI, Beneficio industrial (6 % s/CEM₂) = 1 115 099,55 €

En total, GG + BI (19 % s/CEM₂) = **3 531 148,57 €**

En base a ello, el PEC (presupuesto de ejecución por contrata) asciende a **22 116 141,01 €**
(**3027,31 €/m²t apr. lucr.**)

C.- Importe de los tributos que gravan la construcción:

Licencia urbanística de obra:

Tasa concesión de la licencia (1,68 % s/CEM₂) = 312 227,87 €

Tasa expedición de documentos administrativos (0,55 % s/Tasa) = 1717,25 €

ICIO, impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras:

ICIO (4,00 % s/CEM₁) = 840 970,26 €

En el ICIO no se tiene en cuenta ni el coste de la seguridad y salud ni el de control de calidad.

Título habilitante de actividades:

Tasa inicio actividad: 15,60 € / plaza = 204 x 15,60 = 3182,40 €

Tasa expedición de documentos administrativos = 17,50 €

Licencia de ocupación o de primera utilización:

Al ser un edificio destinado a una actividad se incluye en el ámbito de aplicación de la **Ley 7/2013**, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears. La presentación de la declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad (DRIA) suple la necesidad de obtener licencia de ocupación o de primera utilización (**art. 263.2.a) RLUIB/Ma** y **art. 43.4 L7/2013**)

En total el importe de los tributos asciende a: **1 047 041,63 €** (5,74 % s/CEM₁)

D.- Honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras:

Arquitecto (según el antiguo baremo orientativo de honorarios del COAIB basado en el **RD 2512/1977**, de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión):

I_a = Variación IPC desde enero 1997 a enero 2024 en la CAIB: 1,857

Tarifa en misión completa: H = 110,00 % x PBA x CS x GC = 1,10 x 18 247 415,26 € x
0,06 x 1,1025 = 1 327 773,17 €

Se entiende misión completa cuando el encargo se extiende a la totalidad del trabajo: estudios previos, anteproyecto, proyecto básico, proyecto de ejecución, dirección de obras, liquidación y recepción, y documento final de obra.

El coeficiente de superficie CS se establece, para una superficie construida total de entre 12 000 y hasta 14 000 m², en: 6,00 %

El coeficiente GC. en función del grado de complejidad, se calcula conforme a la siguiente fórmula: $GC = GC1 \times GC2 \times GC3 \times GC4 \times GC5 = 1,00 \times 1,05 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 = 1,1025$

Siendo,

GC1: Edificación colindante. NO = 1,00

GC2: Sótanos / semisótanos. Sí = 1,05

GC3: Mayor de 2 alturas. Sí = 1,05

GC4: Reforma y/o ampliación. NO = 1,00

GC5: Otras causas a criterio. Ninguna = 1,00

Debido a que ya no son obligatorios los honorarios establecidos anteriormente, sino que son libres, la competencia entre profesionales hace que se estime en una reducción del 25 % de los honorarios:

$$H = 75 \% \times 1\,327\,773,17 \text{ €} = 995\,829,88 \text{ €}$$

Ingeniero de telecomunicaciones u otro técnico: H = 4085,50 €

Redacción del proyecto técnico de la infraestructura de Telecomunicaciones (ICT), dirección de obra y certificado de fin de obra.

El importe depende del n.º de habitaciones (N se estima en 100 (91 + zonas comunes) según la siguiente fórmula:

$$H. \text{ Redacción del proyecto} = (402 + 18 \times N) = 2202 \text{ €}$$

$$H. \text{ Dirección de obra y certificado} = (402 + 12 \times N) = 1602 \text{ €}$$

Debido a que la fórmula es del año 2006 se actualiza por un IPC de: 1,432 (enero 2006 a enero 2024)

$$H = 1,432 \times (2202 \text{ €} + 1602 \text{ €}) = 1,432 \times (3804,00 \text{ €}) = 5447,33 \text{ €}$$

Se reduce en un 25%, H = 4085,50 €

Ingeniero industrial u otro técnico: H = 20 500,00 €

Redacción del proyecto de actividad del Hotel (**Ley 7/2013**).

Arquitecto técnico:

Director de la ejecución de la obra: $(30 \%)/1,10 \text{ s}/(H \text{ arquitecto}) = 27,2727\% \text{ s}/995\,829,88 \text{ €} = 271\,589,97 \text{ €}$

Redacción del Estudio de Seguridad y Salud:

$$H = \frac{(PSS/Ia) \times E}{100} \times Ia = \frac{137\,568,02 \text{ €} \times 6,9}{100} \times 1,857 = 17\,627,00 \text{ €}$$

El Presupuesto de Seguridad y Salud (PSS) se estima en un 1,4 % del coste de ejecución material de las obras = 255 463,81 €

El coeficiente E, en función del PSS/I_a (137 568,02 €), asciende a: 6,9

Se reduce en un 25 % los honorarios: H = 75 % s/17 627,00 € = 13 220,25 €

Coordinador de seguridad durante la ejecución de la obra (existiendo previamente un estudio de seguridad y salud):

$$H = \frac{(PSS/Ia) \times E}{100} \times 1,88 \times Ia = \frac{137\,568,02 \text{ €} \times 6,9}{100} \times 1,88 \times 1,857 = 17\,627,00 \text{ €} \times 1,88 = 33\,138,76 \text{ €}$$

Se reduce en un 25% los honorarios: H = 75 % s/33 138,76 € = 24 854,07 €

La totalidad de los honorarios asciende a: **1 326 477,63 €** (7,27 % s/CEM₁)

E.- Otros gastos necesarios para la construcción del inmueble:

Redacción del estudio geotécnico: H = 3000 €

Levantamiento topográfico: H = 550 €

Superficie solar: 14 611,07 m²s

Gestión de los residuos en el MAC INSULAR: 50 804,49 €

Cantidad de residuos: 1154,91 T

Tarifa: 43,99 €/T

Total = 50 804,49 €

El importe de los otros gastos asciende a: **54 354,49 €**

El valor de construcción, pues, asciende a: Vc = **24 544 014,76 €** (3359,64 €/m²t apr. lucr.). Esto implica una inversión, descontado el valor del suelo, de **269 714,45 €/habitación** o **120 313,80 €/plaza**.

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.

Conforme el **apartado 2 del artículo 22 del RD 1492/2011**, dicho coeficiente debe tener, con carácter general, un valor de 1,40. Aunque éste puede ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

“a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de

venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

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

En nuestro caso, y conforme con lo señalado por D. Emilio Medina Dávila-Ponce de León en su libro “Valoración inmobiliaria. Estudio y cálculo del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, y de determinados derechos” los establecimientos hoteleros:

“1ª.- Como hecho general, se trata de inmuebles que no se construyen en promoción, sino que son las propias empresas que los van a explotar las que -por lo general- los levantan. También se encuentran casos en los que la propiedad los construye y posteriormente los arrienda, pero puede decirse con -casi- absoluta seguridad que no se tratan de negocios inmobiliarios que se realizan con el objetivo final de venderlos en el mercado primario.

2ª.- Como primera consecuencia no existen gastos de comercialización como vulgarmente se conocen.

3ª.- Análogamente puede decirse que no existe en beneficio del promotor.

4ª.- Normalmente es preciso disponer de financiación ajena para poder llevar a cabo la construcción y puesta en servicio -apertura- de la explotación sea del tipo que sea, y creemos que no debe ser excluida en principio.

5ª.- Es posible que se presenten unos gastos que podrían estar encuadrados dentro del concepto de ‘comercial’, tales como de propaganda y marketing del nuevo establecimiento para que sea conocido por los consumidores. Lógicamente estos gastos son enormemente variables, puesto que no es posible comparar las necesidades de una cadena (hotelera; industria; comercial; etc.) con las de personas físicas o jurídicas que no dispongan de la cadena”.

En consecuencia y para este caso, no hay que considerar gastos de gestión y promoción ni hay beneficio empresarial de la actividad inmobiliaria. Sí que hay gastos de financiación. Por lo tanto, en este caso se adopta un valor de $K = 1,02$ (gasto de financiación de $1,96\% \approx 2\%$).

$$K = 1,02$$

Valor de repercusión VRS:

De acuerdo con los valores anteriormente calculados se aplica la fórmula establecida en el **apartado 2 del artículo 22 del RD 1492/2011**. De esta forma se calcula el valor del suelo:

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

En nuestro caso:

$$F = \frac{VA}{K} - V_c$$

$$F = \frac{(32\,398\,168,63 \text{ €} + 0,2604502457F)}{1,02} - 24\,544\,014,76 \text{ €}$$

$$F = \frac{32\,398\,168,63 \text{ €}}{1,02} + \frac{0,2604502457F}{1,02} - 24\,544\,014,76 \text{ €}$$

$$F = \frac{32\,398\,168,63 \text{ €}}{1,02} + \frac{0,2604502457}{1,02} F - 24\,544\,014,76 \text{ €}$$

$$F = 31\,762\,910,42 \text{ €} + 0,2553433781F - 24\,544\,014,76 \text{ €}$$

$$F = 7\,218\,895,65 \text{ €} + 0,2553433781F$$

$$F - 0,2553433781F = 7\,218\,895,65 \text{ €}$$

$$(1 - 0,2553433781)F = 7\,218\,895,65 \text{ €}$$

$$F = \frac{7\,218\,895,65 \text{ €}}{(1 - 0,2553433781)}$$

$$F = \frac{7\,218\,895,65 \text{ €}}{0,7446566219}$$

$$\mathbf{F = 9\,694\,261,01 \text{ €}}$$

De acuerdo con ello el valor de repercusión asciende a:

$$\text{VRS} = 9\,694\,261,01 \text{ €} / 7305,54 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{1326,97 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

Los datos de la promoción son:

$$\text{Valor en venta } V_v = 34\,923\,041,29 \text{ €} (100,00 \%)$$

$$\text{Gastos de financiación} = 684\,765,52 \text{ €} (1,96 \%)$$

$$\text{Valor del suelo, } F = 9\,694\,261,01 \text{ €} (27,76 \%)$$

$$\text{Valor de construcción, } V_c = 24\,544\,014,76 \text{ €} (70,28 \%)$$

(VII) Cálculo del uso turístico, situación final

En la situación final no se modifica la superficie calificada con uso turístico. No se modifica, por lo tanto, el n.º de plazas turísticas, que se mantiene en 1 plaza por cada 70 m²s. Sin embargo, se incrementa la edificabilidad.

El valor de repercusión de este uso no puede ser el mismo que en la situación inicial. Se computará para una edificabilidad de 7305,54 m²t un valor de repercusión igual a la situación inicial: 1326,97 €/m²t.

Para el resto de edificabilidad: 11 500,00 m²t - 7305,54 m²t = 4194,46 m²t; se aplica el valor de repercusión del uso terciario / turístico complementario definido en el **apartado IX**: 1201,28 €/m²t.

Por lo tanto, el valor de repercusión del uso turístico en la situación final asciende a la media ponderada. Es decir:

$$\text{VRS} = \frac{(1326,97 \text{ €/m}^2 \times 7305,54 \text{ m}^2) + (1201,28 \text{ €/m}^2 \times 4194,46 \text{ m}^2)}{11\,500,00 \text{ m}^2} = \frac{9\,694\,232,41 \text{ €} + 5\,038\,720,91 \text{ €}}{11\,500,00 \text{ m}^2} =$$

$$\frac{14\,732\,953,32 \text{ €}}{11\,500,00 \text{ m}^2} = \mathbf{1281,13 \text{ €/m}^2}$$

(VIII) Valor de repercusión del uso de equipamiento privado

La Agencia Tributaria de la Generalidad de Cataluña ha redactado, para el año 2024, un estudio titulado “Valores básicos de los inmuebles urbanos”. En él se establecen los valores básicos del suelo y de la construcción e índices correctores para comprobar los valores de los bienes inmuebles de naturaleza urbana situados en Cataluña, en los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones.

En dicho estudio, en el apartado “**3.6. Valores de repercusión del suelo destinado a equipamientos (edificación de uso sanitario, cultural y docente)**”, se indica lo siguiente:

“Tanto en estudios realizados sobre la relación entre los valores del suelo residencial y el suelo destinado a equipamientos como en los valores del suelo de las ponencias de valores catastrales, hay unanimidad en situar esta relación de valores de repercusión de equipamientos entre el 60 % y el 45 % del valor del uso predominante, en este caso el residencial”.

En el estudio se considera un valor de repercusión del 55 % respecto al uso residencial (viviendas unifamiliares y plurifamiliares).

En relación a este uso se emplean los siguientes coeficientes en función del factor de la tipología de la edificación:

- i.- Edificios de uso sanitario: 1,30
- ii.- Edificios de uso cultural: 1,00
- iii.- Edificios de uso docente: 1,00

Valor de venta Vv:

El **Real Decreto 1492/2011** establece que debe calcularse “sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable”.

En el portal Idealista (<https://www.idealista.com/>) se ha encontrado un único testigo:

N.º	Portal	Situación	Precio (€)	Características
1	Idealista / Fran M-H - Mallorca House Consulting (93642899)	Mallorca / Sant Nicolau / Palma	12 000 000 (4000 €/m ² c)	Anuncio actualizado el 4/2/2024. C/ Costa de Can Poderós 6b. Residencia de mayores en funcionamiento con 100% de ocupación. 3000 m ² c. 5 plantas. Inmueble exento.

				<p>En el anuncio se indica que los datos, fotografías y ubicación pueden no coincidir con el inmueble presentado. Por pedido del propietario del inmueble.</p>
--	--	--	--	--

No se puede realizar un estudio de mercado estadísticamente significativo. No se poseen datos de suficientes transacciones.

Valor de repercusión VRS:

Estableciendo la misma relación que se indica en el informe redactado por la Agencia Tributaria de Cataluña con respecto al uso residencial, se considera que el valor está situado entre el 45 y el 60 %:

$$\text{VRS viv. unifamiliar} = 2234,34 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$\text{VRS viv. plurifamiliar} = 2441,48 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$\text{Valor mínimo} = 0,45 \times 2234,34 \text{ €/m}^2\text{t} = 1005,45 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$\text{Valor máximo} = 0,60 \times 2441,48 \text{ €/m}^2\text{t} = 1464,89 \text{ €/m}^2\text{t}$$

En la situación inicial el único uso permitido es el Recreativo (5.10). En cambio, en la situación futura el abanico de usos es más amplio: Sociocultural (5.1), Asistencial (5.3), Sanitario (5.7) o Recreativo (5.10). El valor de repercusión del equipamiento en la situación futura deberá ser igual o superior al de la situación inicial. En la situación inicial se considera un valor del 50 % del uso residencial unifamiliar (uso mayoritario de Sol de Mallorca, calificación RU-5). En la situación final del 55 %. De esta forma:

$$\text{VR situación inicial} = 50 \% \text{ s/}2234,34 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{1117,17 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

$$\text{VR situación final} = 55 \% \text{ s/}2234,34 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{1228,89 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

(IX) Valor de repercusión del uso terciario y turístico complementario

Se debe valorar una promoción inmobiliaria destinada a la construcción de locales comerciales que pueden destinarse a actividades terciarias como comercios, servicios (locales administrativos privados) o establecimiento turístico de restauración: bar de copas, cafetería, restaurante, etc.

La promoción más probable es la de un largo bloque edificatorio ubicado de manera perpendicular a la avenida Joan Miró, por la que tiene su acceso. El edificio dispondrá de dos plantas sobre rasante: planta baja y piso. En el sótano del edificio se construirá un aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 m² construidos o fracción sobre rasante.

Los locales podrán disponer de dos plantas comunicadas interiormente. O una única planta. Como en los centros colectivos de Porto Pi o FAN Mallorca, de Palma. De esta forma habrá espacios comunes que permitan acceder a la planta piso. Espacios que no computarán edificabilidad, de manera similar al FAN Mallorca, aunque a menor escala.

Se supone un centro comercial abierto, en el que las zonas comunes son escasas y preferentemente descubiertas. No consumen, pues, edificabilidad.

Se supone que la superficie construida del local es de 100,00 m²c. A la vista de lo indicado en el apartado anterior, la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes, será de 105,00 m²cppzc.

Además por cada local es necesario construir dos plazas de aparcamiento en sótano (1 plaza por cada 50 m² de edificabilidad consumida). Estas 2 plazas ocupan una superficie de: 2 x 23,00 m²/plaza = 46,00 m².

Se computa también una superficie de 52,50 m² destinada a zonas exteriores: viales de acceso, terrazas, etc.

Valor de venta Vv:

En el núcleo de población de Sol de Mallorca hay muy poco suelo comercial. Éste está situado en la avenida de Mallorca, cerca de la entrada al núcleo desde Bahía de Palma. La mayor parte del suelo está vacante de edificación. Sólo hay un local construido destinado a supermercado.

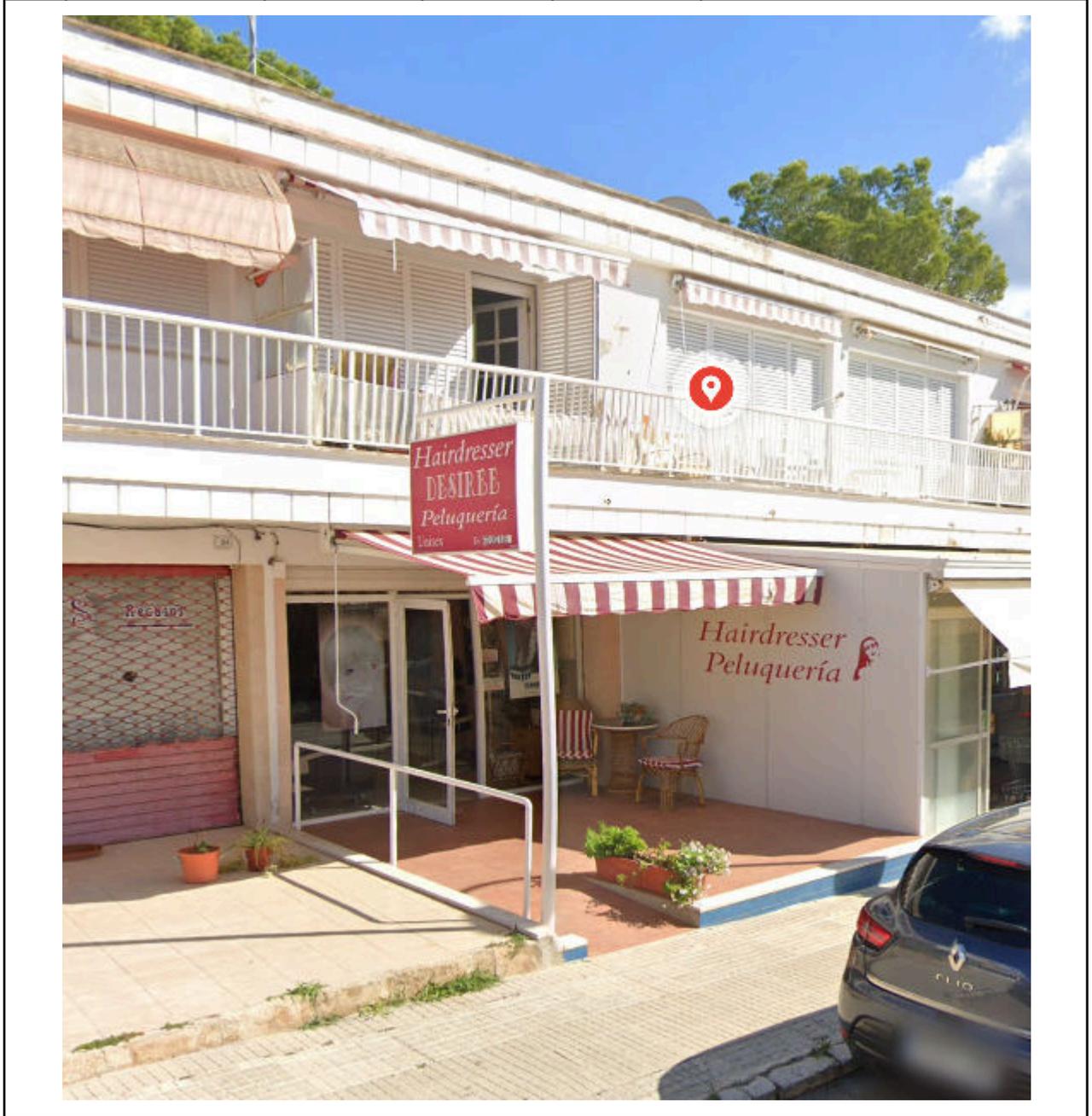
A la vista de ello no sorprende que no se hayan encontrado ofertas de locales comerciales ni para venta, ni alquiler ni traspaso.

Se debe ampliar el ámbito a otros núcleos de población o urbanizaciones como Bahía de Palma / Cala Viñas, que es la urbanización más cercana a Sol de Mallorca.

Las ofertas de compraventa encontradas en Cala Viñas son únicamente dos. Las siguientes:

N.º	Portal	Referencia	Precio (€)	Superficie (m ² s)	Características
1A	Idealista / Inmobiliaria Costa Calvia	100182	90 000	50,00 -1800 €/m ² -	Actualizado el 8/5/2024. No se sabe su ubicación dentro de Cala Viñas. Dos locales de 50 m ² cada uno. Construido en 1988. Distribución diáfana en bajos del edificio. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/97770130/
Sin foto					
2A	Idealista / Particular	101086455	110 000	40,00 39,00 (según catastro) -2820,51 €/m ² - El local tiene terrazza de 10m ² . Una parte cubierta y la	Actualizado el 11/8/2024. C/ de les Sirenes 24, local 4. Cala Viñas. Ref. catastral: 0123012DD6702S. Año: 1970. Actualmente peluquería. 3 estancias. 1 aseo o baño. Bajo de edificio residencial. Calefacción y a/a. Reformado en perfecto estado.

				mayor parte descubierta (con toldo).	Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/101086455/
--	--	--	--	--------------------------------------	--



Se han buscado ofertas en otros núcleos del término que sean similares a Sol de Mallorca: urbanización de viviendas unifamiliar de poca densidad de población como El Toro, Costa de la Calma, parte Oeste de Son Ferrer, Costa d'en Blanes, Portals Nous y Castell de Bendinat. Se han encontrado las siguientes ofertas de compraventa:

N.º	Portal	Referencia	Precio (€)	Superficie (m ² s)	Características
-----	--------	------------	------------	-------------------------------	-----------------

C/ Julià Bujosa Sans, batle, 1. 07184 Calvià. Illes Balears
 971 139 100 · calvia@calvia.com

CÒPIA AUTÈNTICA. El document electrònic ha sigut aprovat. Este document ha sigut firmat per Jefe de Sección Técnica de Urbanismo (JESUS FONT CAMACHO) a les 10:52 del dia 14/03/2025. Per mitjà del codi de verificació 6R4K0F59611421720BL3 pot comprovar la validesa de la firma electrònica dels documents firmats a l'adreça web <https://seuelectronica.calvia.com>



1B	Idealista / Aliseda Inmobiliaria	SRB00001720 79	96 000	64,00 -1500 €/m ² -	Actualizado el 5/12/2024. Av. Central 68 de El Toro. Ref. catastral: 5508006DD5750N. Año: 2009. Sin uso. En un edificio residencial. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/104298478/
----	----------------------------------	-------------------	--------	-----------------------------------	--

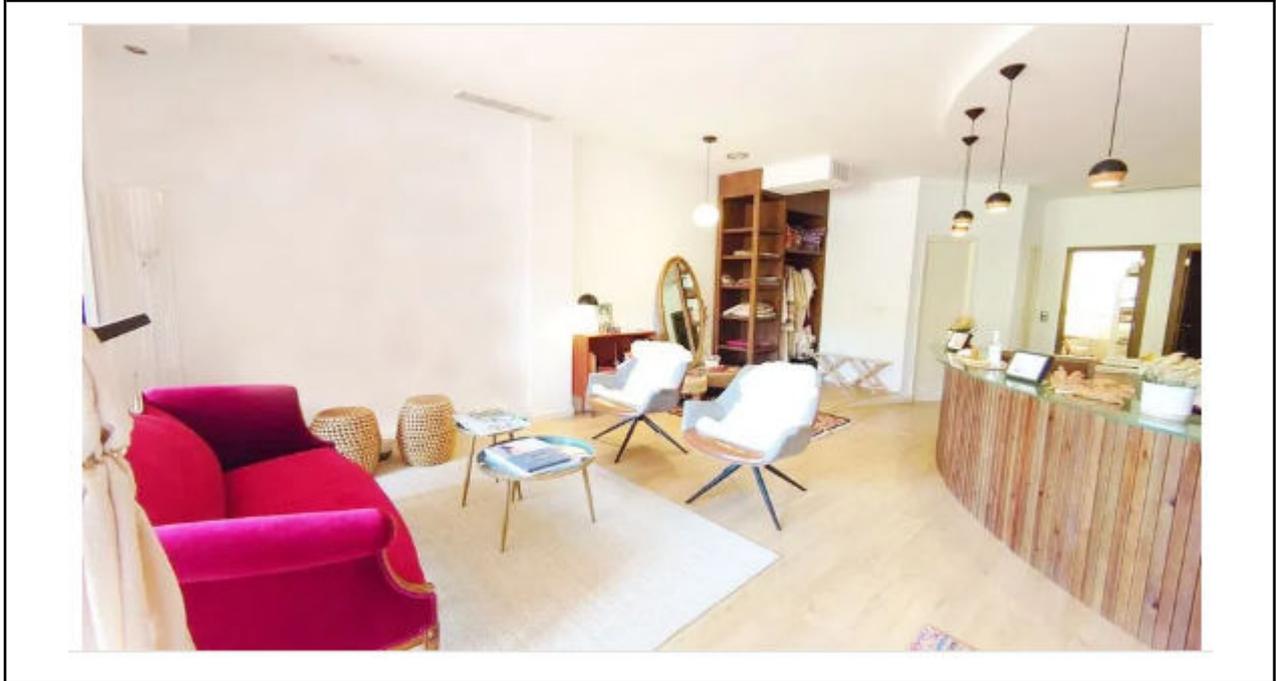


2B	Idealista / Safti	REF_31327	260 000 (venta) / 157 500 (traspaso) / 1000 €/mes (alquiler)	75,00 + 156 (terrace) -3467€/m ² - Ocupación: 33 personas (interior) + 55 (exterior)	Actualizado el 21/11/2024. C/ Santa Ponça 4. Costa de la Calma. Ref. catastral: 4852302DD5745S. Año: 1984. Restaurante La Porteña (Parrilla Argentina). Amplia terraza privada. Barbacoa. Dispone de sótano para garaje (1 plaza) con aseo propio. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/
----	-------------------	-----------	--	---	--

					106158779/ https://www.idealista.com/inmueble/106222623/ https://www.idealista.com/inmueble/106148872/
					
3B	Idealista / Particular	94272372	475 000 Incluye 2 trasteros y 1 plaza parking	120,00	<p>Actualizado el 19/5/2024. C/ Arquitecte Francisco Casa n.º 17. Centro Comercial Plaza Bendinat. Bendinat. Ref. Catastral: 4268001DD6746N. Año: 1998.</p> <p>Última actividad: Wellness/Medical. Dividida en 3 despachos, amplia recepción, cocina incorporada, 2 aseos. Totalmente amueblado, a/a. 2 trasteros separados y plaza de parking por 35 000 €. Planta piso.</p> <p>Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/94272372/ </p>

MP-3/2024

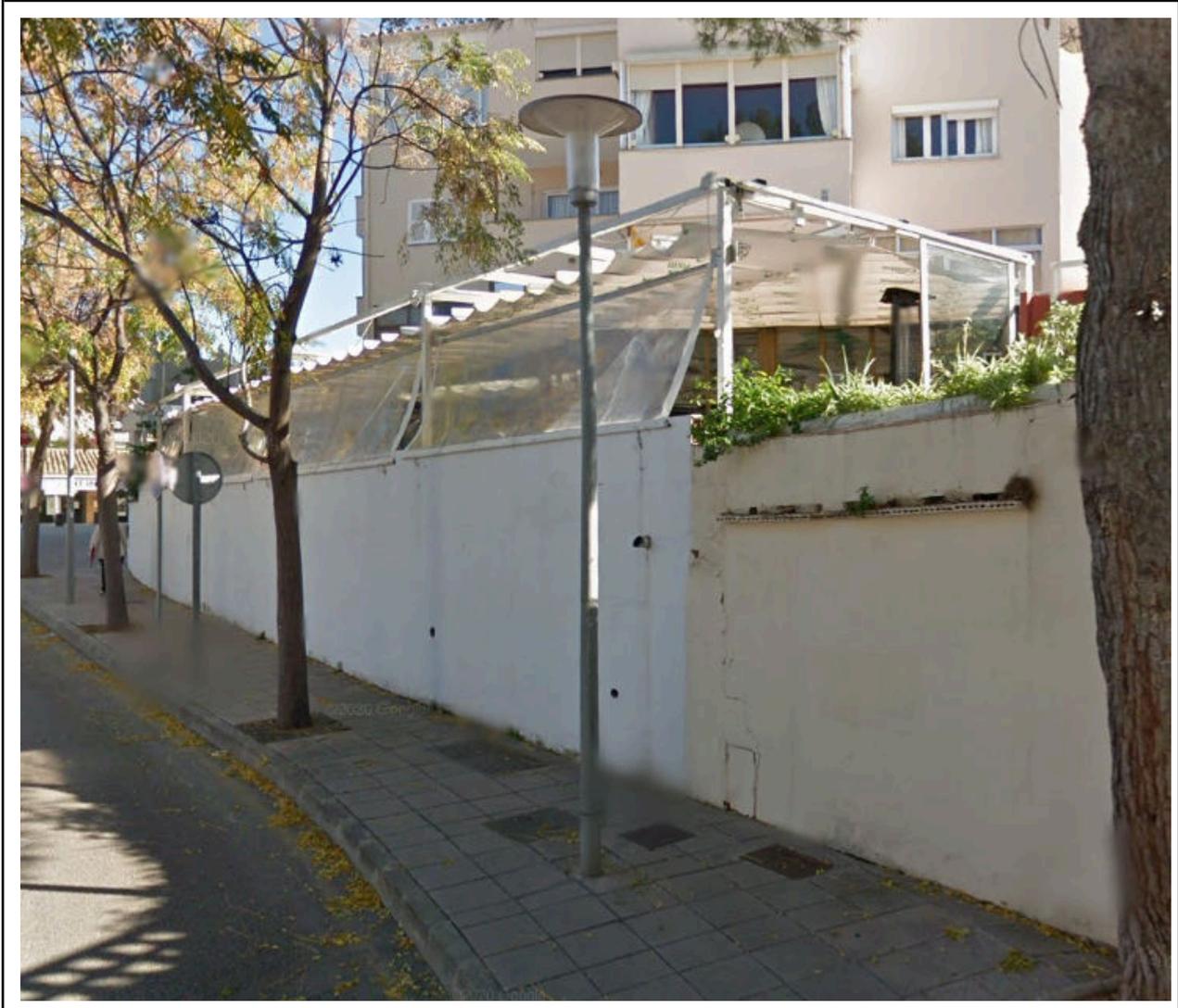
Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
 Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



4B	Idealista / Particular	106707835	750 000	200,00	Actualizado el 13/12/2024. C/ Panoràmica 12, esquina carretera Palma-Andratx, esquina c/ de les Flors 2 de Portals Nous. Ref. Catastral: 3264001DD6736S. Año: 1970. 4 estancias. 2 aseos. Actividad actual: restaurante Continental. Almacén/archivo. Salida de humos. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/106707835/
----	------------------------	-----------	---------	--------	---

MP-3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
 Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



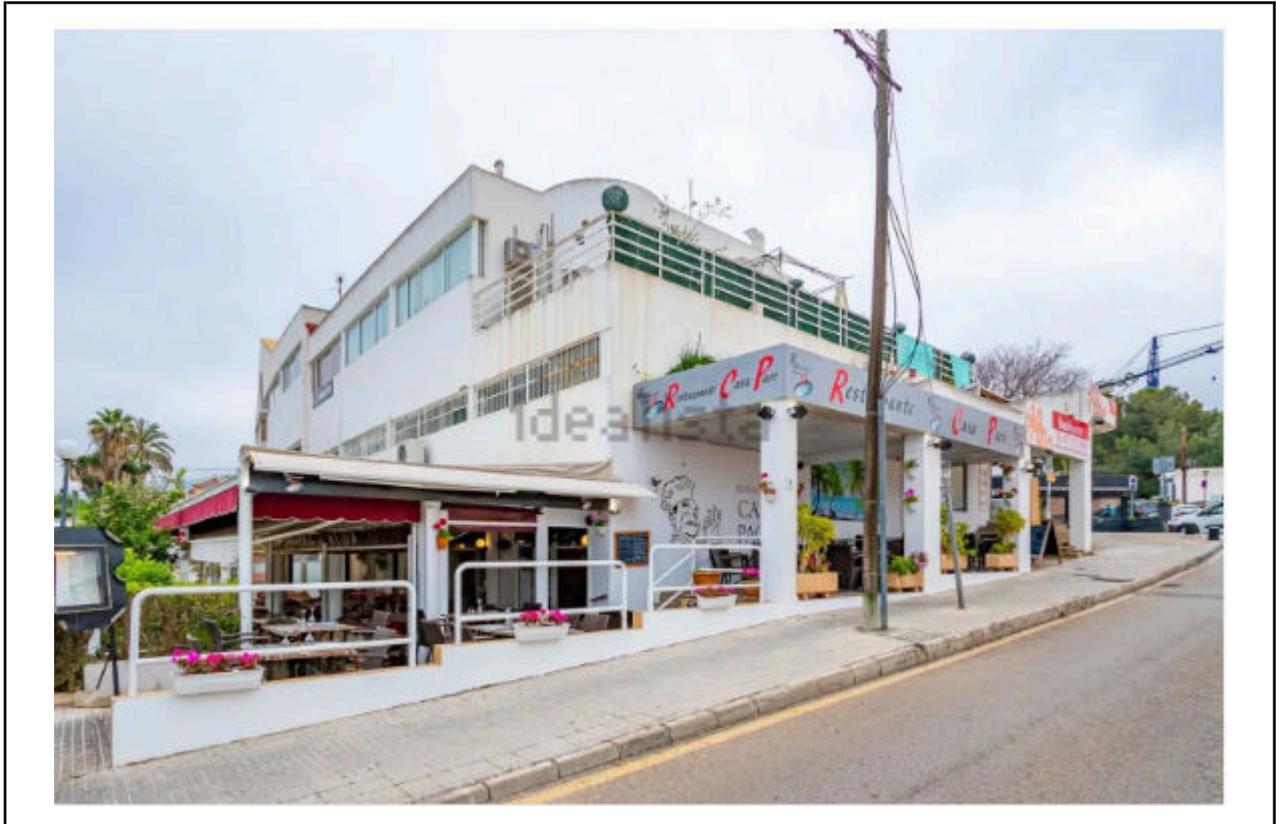
5B	Idealista / Sa Roqueta / Particular	GLPORTALS2 / 102307130	290 000	250,00	Actualizado el 26 de febrero. Ctra. Ma-1c esquina C/ Benito J. Feijoo. Ref. catastral: 2722017DD6726S. Año: 1984. 3 estancias. 2 aseos. Actividad actual: Restaurante Delfino's. Enlaces: https://www.idealista.com/inmueble/103015168/ https://www.idealista.com/inmueble/102307130/
----	-------------------------------------	------------------------	---------	--------	---



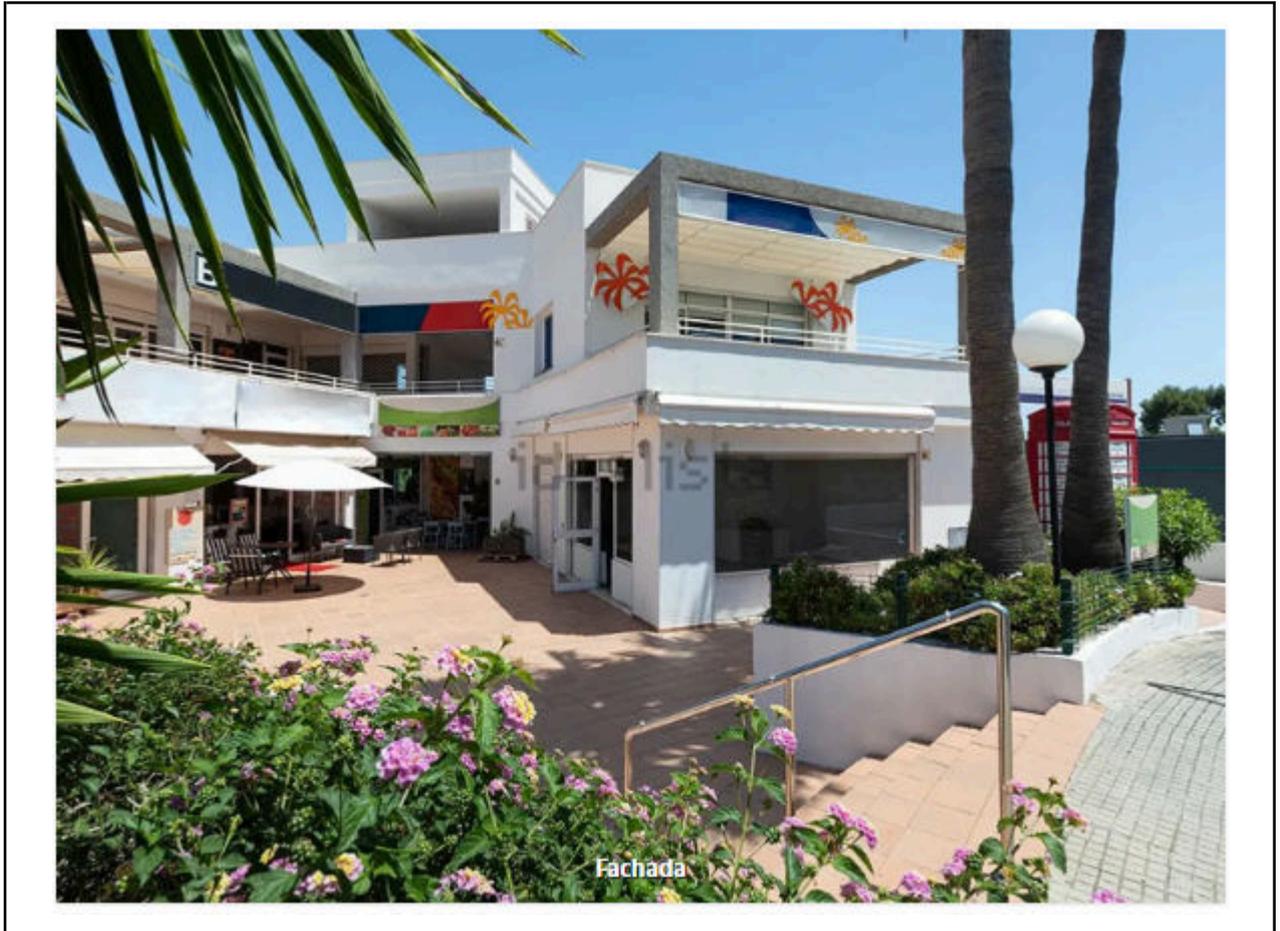
6B	Idealista / Inmobiliaria Huading	HDZ820	1 000 000	246,00 + 120,00	<p>Actualizado el 20/9/2023. Carrer de la Marina n.º 2. Portals Nous. Ref. catastral: 3364101DD6736S. Año: 1989</p> <p>230 m² útiles. 120 m² de terraza. 3 baños. Cocina equipada. Construido en 1989. Calefacción y a/a. Almacén. Salida de humos. A 500 m de la playa. Antiguo Restaurante Casa Paco, luego Pegui, actualmente restaurante "Osteria La Veranda".</p> <p>Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/88718530/</p>
----	--	--------	-----------	--------------------	--

MP-3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
 Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



7B	Idealista / Engel & Volkers Mallorca Commercial	149	575 000	147,00 + 15,00	Actualizado el 24/7/2024. Plaza de Portals 3. Ref. catastral: 3466010DD6736S. Año: 1993 En un centro comercial. Espacio sin uso actualmente. Zona de tienda de 67 m ² más sótano de 80 m ² , más 15 m ² de terraza. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/99444072/
----	---	-----	---------	----------------	--



Un centro comercial del que disponemos una gran variedad de testigos es el ubicado en el Passeig d'Illetes n.º 4 de Ses Illetes. Se han encontrado los siguientes testigos:

1C	Idealista / Home Concept Mallorca	701	480 000	350,00 -1371€/m ² -	<p>Actualizado el 19/11/2024. Passeig d'Illetes 4 de Illetes. Ref. catastral n.º 5171002DD6757S. Año: 1991.</p> <p>325 m² útiles. Se divide en 2 plantas. La inferior es un espacio abierto de 145 m² conectado con la superior mediante escalera interior. Ambas plantas se tienen acceso independiente desde el exterior. Planta superior de 180 m² con dos espacios cerrados, cocina, despensa y dos baños.</p> <p>Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/101973876/</p>
----	-----------------------------------	-----	---------	-----------------------------------	---

MP-3/2024

Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
 Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



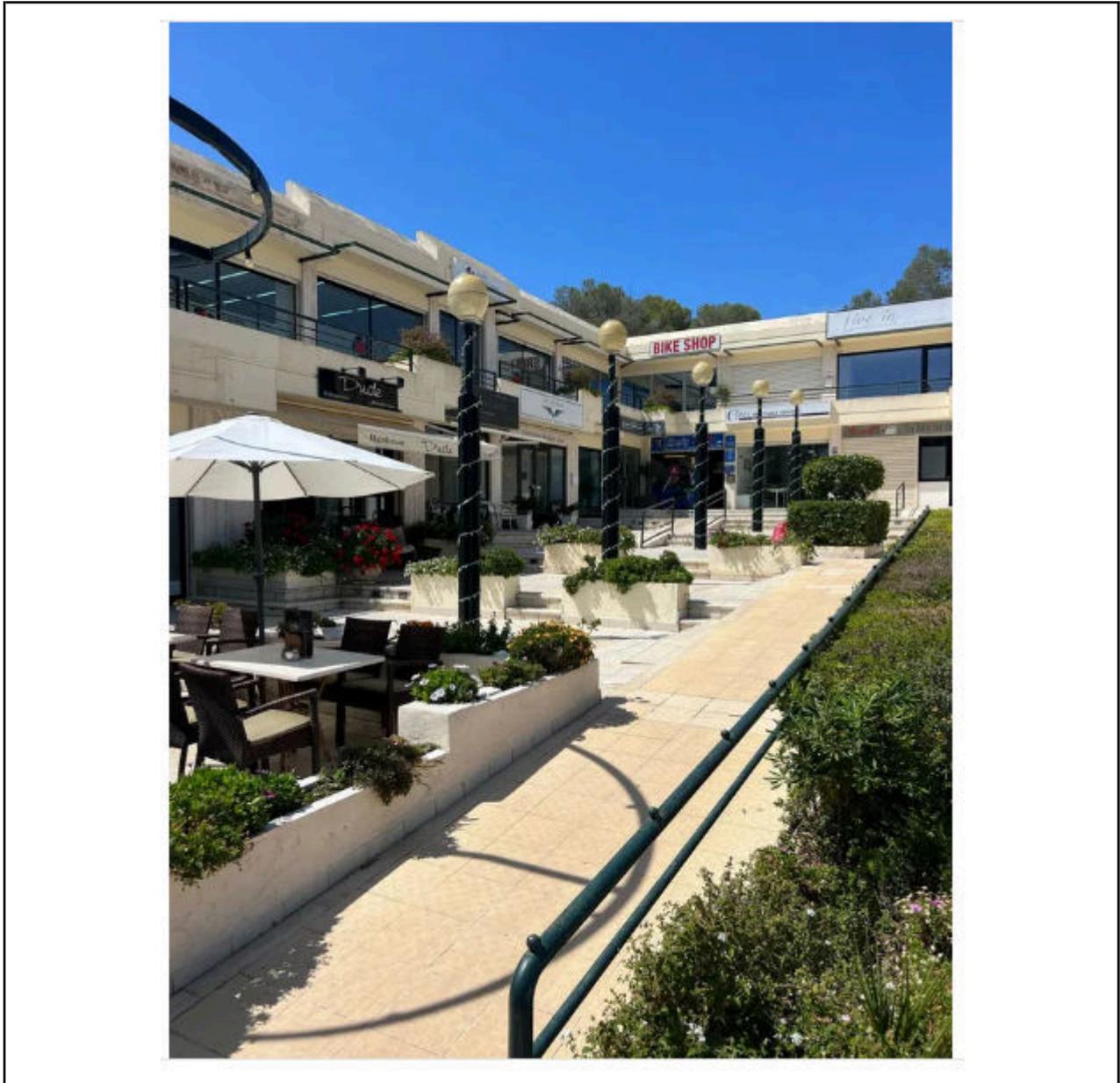
2C	Idealista / Home Concept Mallorca	689	390 000	130,00	Actualizado el 15/11/2024. Passeig d'Illetes 4. Ref. catastral n.º 5171002DD6757S. Año: 1991 120 m ² útiles. Distribuido en dos plantas: inferior de 80 m ² y superior para despacho y baño. Calefacción y a/a. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/100080478/
----	-----------------------------------	-----	---------	--------	--

MP-3/2024

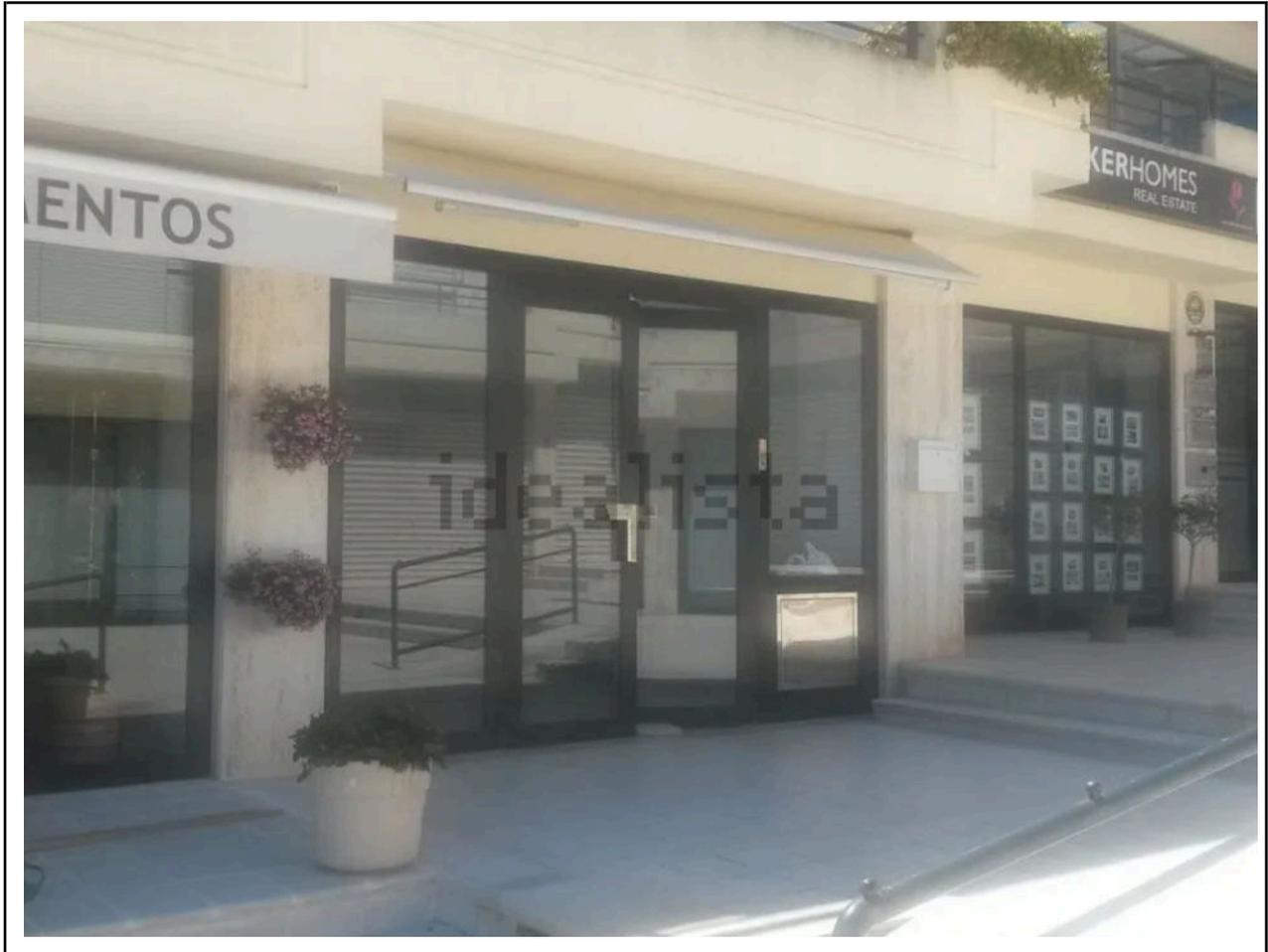
Modificación Puntual de la adaptación del PGOU-2000 al PTIM
 Reordenación urbanística del Casino de Mallorca, con cambios de calificación y cesión de terrenos para dotaciones públicas



3C	Idealista / Particular	105056237	165 000 (compra) / 750 €/mes (alquiler)	54,00	Actualizado el 8/12/2024. Passeig d'Illetes 4. Ref. catastral n.º 5171002DD6757S. Año: 1991 Totalmente reformado. 3 estancias. Sala de reuniones, cocina, 1 aseo. A/a. 3 escaparates. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/105056237/
----	------------------------	-----------	---	-------	--



4C	Idealista / Particular	33513433	200 000	59,00	Actualizado el 13/12/2024. Passeig d'Illetes 4. Ref. catastral n.º 5171002DD6757S. Año: 1991 Distribución diáfana. 1 aseo. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/33513433/
----	------------------------	----------	---------	-------	---



5C	Idealista / First Mallorca	73936	368 000	184,00 -2000€/m ² -	Actualizado el 13/12/2024. Passeig d'Illetes 4. Ref. catastral n.º 5171002DD6757S. Año: 1991 Distribución diáfana. 1 aseo. Enlace: https://www.idealista.com/inmueble/97211614/
----	----------------------------	-------	---------	-----------------------------------	---



Se descartan los testigos que no están localizados. Se homogeneizan en función de la superficie, localización y uso.

En relación al coeficiente de localización, se reducirá el valor de aquellos locales ubicados en zonas con mayor actividad comercial por tener mejor acceso, más población local, etc.

En cuanto a la homogeneización por antigüedad y estado de conservación se calculará según la fórmula establecida en el **artículo 24, párrafo 2 del RD 1492/2011**.

N.º	Valor unitario (€/m ² s)	Coef. Superficie	Coef. Localización	Coef. Uso	Coef. total	Valor unitario homog. (€/m ² s)
2A	2820,51	0,870	0,950	1,000	0,827	2331,15
1B	1500,00	0,923	1,000	1,000	0,923	1384,50
2B	3466,67	0,947	1,000	1,000	0,947	3282,94
3B	3958,33	1,043	0,950	1,000	0,991	3922,11
4B	3750,00	1,213	0,925	1,000	1,122	4207,59
5B	1160,00	1,320	0,925	1,000	1,221	1416,36
6B	4065,04	1,311	0,925	1,000	1,213	4929,57
7B	3911,56	1,100	0,925	1,000	1,018	3980,01

1C	1371,43	1,533	0,950	1,000	1,456	1997,28
2C	3000,00	1,064	0,950	1,000	1,011	3032,40
3C	3055,56	0,902	0,950	1,000	0,857	2618,31
4C	3389,83	0,913	0,950	1,000	0,867	2940,17
5C	2000,00	1,179	0,950	1,000	1,120	2240,10

Se homogeneiza ahora por antigüedad y estado de conservación. Para el caso de que en el local se hayan realizado obras de reforma o rehabilitación posteriores a su fecha de construcción o implantación

N.º	F	β	Fc	Fr	i	Fa = Fc + (Fr-Fc)i	Antig.	Conser- vación	β_i	$\frac{1-(\beta \times F)}{1-\beta \times F}$	Valor unitario homog. (€/m ² s)
2A	0,53	0,00	1970	2000	0,30	1979	45%	normal	0,3263	1,1962	2818,60
1B	0,53	0,00	2009	—	—	2009	15%	normal	0,0863	1,0498	1450,86
2B	0,53	0,00	1984	2000	0,30	1989	35%	normal	0,2363	1,1314	3752,96
3B	0,53	0,00	1998	2010	0,30	2002	22%	normal	0,1342	1,0752	4222,43
4B	0,53	0,00	1970	2000	0,30	1979	45%	normal	0,3263	1,2187	5087,40
5B	0,53	0,00	1989	2000	0,30	1992	32%	normal	0,2112	1,1314	1594,89
6B	0,53	0,00	1993	2000	0,30	1995	29%	normal	0,1871	1,1147	5472,21
7B	0,53	0,00	1991	—	—	1991	33%	normal	0,2195	1,1373	4503,98
1C	0,53	0,00	1991	2005	0,30	1995	29%	normal	0,1871	1,1147	2217,14
2C	0,53	0,00	1991			1991	33%	normal	0,2195	1,1373	3431,62
3C	0,53	0,00	1991			1991	33%	normal	0,2195	1,1373	2963,01
4C	0,53	0,00	1991			1991	33%	normal	0,2195	1,1373	3327,25
5C	0,53	0,00	1991			1991	33%	normal	0,2195	1,1373	2535,01

El valor unitario del local asciende a 3336,72 €/m²c. El local presenta un valor de: 100,00 m²c x 3336,72 €/m²c = 350 355,60 €.

A este valor hay que sumar el valor de las dos plazas de aparcamiento en sótano. Se estiman en un valor de 35 000 € cada una. Por lo tanto, el valor de venta total asciende a:

$$Vv = 350\,355,60 \text{ €} + (2 \times 35\,000 \text{ €}) = 350\,355,60 \text{ €} + 70\,000 \text{ €} = 420\,355,60 \text{ €}$$

En relación a la superficie de techo (aprovechamiento lucrativo) resulta un valor de:

$$Vv = 420\,355,60 \text{ €} / 105,00 \text{ m}^2\text{t} = \mathbf{4003,39 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

Valor de la construcción Vc:

A.- Costes de ejecución material de la obra (CEM):

De acuerdo con el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB):

Módulo del coste de construcción tipo en Baleares en dic/24: 673,26 €/m²t

Coefficientes C:

Edificio de oficinas y comerciales: 2,00

Garajes subterráneos: 1,30

Pistas de hormigón y asfalto: 0,12

El proyecto dispone de una gran superficie por lo que se aplicará un coeficiente moderador (M) de 0,85.

En base a lo anterior se calculan los costes de ejecución material (CEM₁) de la obra:

$$CEM_1 = [(105,00 \text{ m}^2\text{c} \times 2,00) + (46,00 \text{ m}^2\text{c} \times 2,80) + (50,00 \text{ m}^2\text{c} \times 0,12)] \times 0,85 \times 673,26 \text{ €/m}^2\text{t} = [210,00 \text{ m}^2\text{c} + 73,60 \text{ m}^2\text{c} + 6,30 \text{ m}^2\text{c}] \times 0,85 \times 673,26 \text{ €/m}^2\text{t} = \mathbf{165\,901,37 \text{ €}}$$

A este coste se debe añadir lo que corresponde respecto a seguridad y salud y control de calidad:

$$\text{Seguridad y Salud} = 1,50 \% \text{ s/CEM}_1 = 2488,52 \text{ €}$$

$$\text{Control de calidad} = 0,50 \% \text{ s/CEM}_1 = 829,51 \text{ €}$$

$$CEM_2 = \mathbf{169\,219,40 \text{ €}}$$

Representa un coste por m² construido de aprovechamiento lucrativo de:
 169 219,40 € / 105,00 m²t = **1611,61 €/m²t**

B.- Gastos generales y el beneficio industrial del constructor:

$$GG, \text{ Gastos generales (13 \% s/CEM}_2) = 21\,998,52 \text{ €}$$

$$BI, \text{ Beneficio industrial (6 \% s/CEM}_2) = 10\,153,16 \text{ €}$$

$$\text{En total, GG + BI (19 \% s/CEM}_2) = \mathbf{32\,151,68 \text{ €}}$$

En base a ello, el PEC (presupuesto de ejecución por contrata) asciende a **201 371,08 €**
(1917,82 €/m²t apr. lucr.)

C.- Importe de los tributos que gravan la construcción:

Licencia urbanística de obra:

Tasa concesión de la licencia (1,68 % s/CEM₂) = 2842,89 €

Tasa expedición de documentos administrativos (0,55 % s/Tasa) = 15,64 €

ICIO, impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras:

ICIO (4,00 % s/CEM₁) = 6636,05 €

En el ICIO no se tiene en cuenta ni el coste de la seguridad y salud ni el de control de calidad.

Título habilitante de actividades:

Tasa inicio actividad: 26,00 €

Tasa expedición de documentos administrativos = 0,14 €

Licencia de ocupación o de primera utilización:

Al ser un edificio destinado a una actividad (centro colectivo formado por una infraestructura común y locales con uso indeterminado) se incluye en el ámbito de aplicación de la **Ley 7/2013**, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears. La presentación de la declaración responsable de inicio y ejercicio de actividad (DRIA) suple la necesidad de obtener licencia de ocupación o de primera utilización (**art. 263.2.a) RLUIB/Ma** y **art. 43.4 L7/2013**)

En total el importe de los tributos asciende a: **9520,73 €** (5,74 % s/CEM₁)

D.- Honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras:

Arquitecto (según el antiguo baremo orientativo de honorarios del COAIB basado en el **RD 2512/1977**, de 17 de junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión):

I_a = Variación IPC desde enero 1997 a enero 2024 en la CAIB: 1,857

Tarifa en misión completa: $H = 110,00 \% \times PBA \times CS \times GC = 1,10 \times 165\,901,37 \text{ €} \times 0,06 \times 1,05 = 12\,455,05 \text{ €}$

Se entiende misión completa cuando el encargo se extiende a la totalidad del trabajo: estudios previos, anteproyecto, proyecto básico, proyecto de ejecución, dirección de obras, liquidación y recepción, y documento final de obra.

El coeficiente de superficie CS se establece, para una superficie construida total de entre 7000 y hasta 8000 m², en: 6,50 %

El coeficiente GC. en función del grado de complejidad, se calcula conforme a la siguiente fórmula: $GC = GC1 \times GC2 \times GC3 \times GC4 \times GC5 = 1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 1,05$

Siendo,

GC1: Edificación colindante. NO = 1,00

GC2: Sótanos / semisótanos. SÍ = 1,05

GC3: Mayor de 2 alturas. NO= 1,00

GC4: Reforma y/o ampliación. NO = 1,00

GC5: Otras causas a criterio. Ninguna = 1,00

Debido a que ya no son obligatorios los honorarios establecidos anteriormente, sino que son libres, la competencia entre profesionales hace que se estime en una reducción del 25 % de los honorarios:

$$H = 75 \% \times 12\,455,05 \text{ €} = 9341,29 \text{ €}$$

Ingeniero de telecomunicaciones u otro técnico: H = 4085,50 €

Redacción del proyecto técnico de la infraestructura de Telecomunicaciones (ICT), dirección de obra y certificado de fin de obra.

El importe depende del n.º de locales (N se estima en 41) según la siguiente fórmula:

$$H. \text{ Redacción del proyecto} = (402 + 18 \times N) = 1140 \text{ €}$$

$$H. \text{ Dirección de obra y certificado} = (402 + 12 \times N) = 894 \text{ €}$$

Debido a que la fórmula es del año 2006 se actualiza por un IPC de: 1,432 (enero 2006 a enero 2024)

$$H = 1,432 \times (1140 \text{ €} + 894 \text{ €}) = 1,432 \times (2034,00 \text{ €}) = 2912,69 \text{ €}$$

Se reduce en un 25 %, H = 2184,52 €.

Al local valorado le corresponde = $2184,52 \text{ €} / 41 = 53,28 \text{ €}$

Ingeniero industrial u otro técnico: H = 213,12 €

Redacción del proyecto de actividad de las infraestructuras comunes del centro colectivo y del garaje en sótano (Ley 7/2013). Se estima en 6 veces más que el proyecto de telecomunicaciones: H = $53,28 \times 6 = 319,68 \text{ €}$

Arquitecto técnico:

Director de la ejecución de la obra: $(30 \%) / 1,10 \text{ s} / (H \text{ arquitecto}) = 27,2727 \% \text{ s} / 9341,29 \text{ €} = 2547,62 \text{ €}$

Redacción del Estudio de Seguridad y Salud:

$$H = \frac{(PSS/la) \times E}{100} \times Ia = \frac{1340,08 \text{ €} \times 9,7}{100} \times 1,857 = 241,39 \text{ €}$$

El Presupuesto de Seguridad y Salud (PSS) se estima en un 1,4 % del coste de ejecución material de las obras = 255 463,81 €

El coeficiente E, en función del PSS/I_a de toda la promoción asciende a: 9,70 (hasta 76 900 €)

Se reduce en un 25 % los honorarios: H = 75 % s/241,39 € = 181,04 €

Coordinador de seguridad durante la ejecución de la obra (existiendo previamente un estudio de seguridad y salud):

$$H = \frac{(PSS/I_a) \times E}{100} \times 1,88 \times I_a = \frac{1340,08 \text{ €} \times 9,7}{100} \times 1,88 \times 1,857 = 241,39 \text{ €} \times 1,88 = 453,81 \text{ €}$$

Se reduce en un 25% los honorarios: H = 75 % s/453,81 € = 340,36 €

La totalidad de los honorarios asciende a: **12 783,26 €** (7,71 % s/CEM₁)

E.- Otros gastos necesarios para la construcción del inmueble:

Redacción del estudio geotécnico: H = 73,17 €

Levantamiento topográfico: H = 24,39 €

Gestión de los residuos en el MAC INSULAR: 389,38 €

Cantidad de residuos: 8,8515 T

Tarifa: 43,99 €/T

Total = 389,38 €

El importe de los otros gastos asciende a: **486,94 €**

El valor de construcción, pues, asciende a: Vc = **224 162,01 €** (2134,88 €/m²t apr. lucr.).

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.

Conforme el **apartado 2** del **artículo 22** del **RD 1492/2011**, dicho coeficiente debe tener, con carácter general, un valor de 1,40. Aunque éste puede ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

“a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores

objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

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

En relación a esta calificación se establece un coeficiente de 1,20.

$$K = 1,20$$

Valor de repercusión VRS:

De acuerdo con los valores anteriormente calculados se aplica la fórmula establecida en el **apartado 2 del artículo 22 del RD 1492/2011**. De esta forma se calcula el valor del suelo:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c = \frac{4003,39}{1,20} - 2134,88 = 3336,16 - 2134,88 = \mathbf{1201,28 \text{ €/m}^2}$$

Los datos de la promoción son:

Valor en venta $V_v = 4003,39 \text{ € (100,00 \%)}$

Gastos de gestión, promoción, financiación, beneficio = $667,23 \text{ € (16,67 \%)}$

Valor del suelo, VRS = $1201,28 \text{ € (30,01 \%)}$

Valor de construcción, $V_c = 2134,88 \text{ € (53,33 \%)}$

3.3.- COMPARATIVO DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN

En el **apartado 4.c) del RLUIB** se establece:

“c) En las actuaciones de transformación urbanística previstas en el planeamiento:

[...] - Comparativo de los valores de repercusión del suelo, de los diferentes usos urbanísticos previstos, entre la situación previa y la propuesta por el planeamiento”.

En el presente caso los valores de repercusión de la situación inicial y de la final se consideran:

VRS viv. unifamiliar = **2234,34 €/m²t**

VRS viv. plurifamiliar = **2441,48 €/m²t**

VRS uso turístico inicial = **1326,97 €/m²t**

VRS uso turístico final = **1281,13 €/m²t**

VRS equipamiento inicial (recreativo) = **1117,17 €/m²t**

VRS equipamiento final (socio-cultural, asistencial, sanitario o recreativo) = **1228,89 €/m²t**

VRS uso terciario / turístico de restauración = **1201,28 €/m²t**

3.4.- ESTIMACIÓN DEL IMPORTE DE LA INVERSIÓN NECESARIA PARA EJECUTAR LA ACTUACIÓN

En el Estudio Económico y Financiero (EEF) se ha indicado que la inversión privada asciende a lo siguiente:

INVERSIÓN PRIVADA		
1º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) EN LA RED VIARIA	84 805,51 €
	AMPLIACIÓN DE LAS ACERAS	68 141,33 €
	CONSTRUCCIÓN ACERA EN CALLE ALBATROS	16 664,18 €
2º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) EN EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO ELP-1	347 706,55 €
	EJECUCIÓN DE PLAZA PÚBLICA	347 706,55 €
3º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) DERIVADO DEL DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	47 649,35 €
	ALJIBE	42 773,02 €
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT) N.º 14580	3030,00 €
	CASETA JUNTO AL CT	808,00 €
	MUROS DE CERRAMIENTO	588,33 €
	ARMARIOS DE INSTALACIONES	450,00 €
4º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) DE TALADO DEL ARBOLADO PARA LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	1612,80 €
	TALADO	1612,80 €
5º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) DERIVADO DEL DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS INCOMPATIBLES CON LA NUEVA ORDENACIÓN	1 135 893,41 €
	EDIFICACIÓN PRINCIPAL DEL CASINO	1 135 893,41 €
6º	COSTES NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LAS OBRAS	1 308 139,04 €
	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD (ESS)	56 056,46 €

CONTROL DE CALIDAD	4325,13 €
GASTOS GENERALES (GG) Y BENEFICIO INDUSTRIAL (BI)	318 829,35 €
IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)	64 706,70 €
REDACCIÓN DEL PROYECTO DE DOTACIÓN DE SERVICIOS O DE OBRAS ORDINARIA Y DIRECCIÓN DE OBRA	80 883,38 €
REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD (ESS)	4834,87 €
COORDINADOR EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA OBRA	9089,55 €
TASA POR LICENCIA URBANÍSTICA	28 191,23 €
TASA POR DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS	155,05 €
GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN	1 040 403,12 €
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (G _{adm})	79 875,14 €

7º	INDEMNIZACIONES	0,00 €
8º	GASTOS DE FORMALIZACIÓN Y DE INSCRIPCIÓN EN LOS REGISTROS PÚBLICOS	154 651,14 €
	LICENCIA URBANÍSTICA DE PARCELACIÓN	9221,96 €
	IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (AJD)	145 429,18 €
TOTAL INVERSIÓN PRIVADA		3 459 668,74 €

Este importe, calculado según los compromisos adquiridos por las partes, en el Convenio Urbanístico que se está tramitando de manera coincidente con la presente modificación del planeamiento general, debe incrementarse para el cálculo de la actuación de dotación. Habría que añadir:

1º.- Coste de urbanización del espacio libre público ELP-2 que, según el convenio, costea y ejecuta el Ayuntamiento. Al ser una actuación de dotación, pero, debería ejecutarla el propietario único de la unidad de actuación.

El CEM estimado en el EEF asciende a: 62 993,31 €.

A esto habría que añadir los costes necesarios para llevar a cabo las obras. En el EEF se estimaron en 22 768,96 €. Pero habría que añadir el coste de la tasa de la licencia (1,68 % - 1058,29 €), tasa por documentos administrativos (0,55 % s/ anterior tasa - 5,82 €) y el ICIO (4 % - 2519,73 €).

INVERSIÓN PÚBLICA	
1º	COSTE DE EJECUCIÓN MATERIAL (CEM) EN EL ESPACIO LIBRE PÚBLICO ELP-2
	62 993,31 €

	MEJORAMIENTO ACCESO	62 993,31 €	
5º	COSTES NECESARIOS PARA LLEVAR A CABO LAS OBRAS		26 352,80 €
	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD (ESS)	1259,87 €	
	CONTROL DE CALIDAD	629,93 €	
	GASTOS GENERALES (GG) Y BENEFICIO INDUSTRIAL (BI)	12 327,79 €	
	IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)	2519,73 €	
	REDACCIÓN DEL PROYECTO Y DIRECCIÓN DE OBRA	3149,67 €	
	REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD (ESS)	557,10 €	
	COORDINADOR EN MATERIA DE SEGURIDAD Y SALUD EN LA OBRA	1047,35 €	
	TASA POR LICENCIA URBANÍSTICA	1058,29 €	
	TASA POR DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS	5,82	
	GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN	308,81 €	
	GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (G _{adm})	3088,44 €	
	OTROS ESTUDIOS NECESARIOS	400,00	
	TOTAL INVERSIÓN PÚBLICA		89 346,11 €

Hay que añadir, pues, un coste de **89 346,11 €**.

2º.- Coste procedente de indemnizaciones según lo indicado en el **artículo 76.1.b)** de la **LUIB**:

[...] b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de los planes, así como las indemnizaciones por el traslado forzoso o, en su caso, el cese de actividades. [...].”

O según el **artículo 80** de la **LUIB**:

“1.- El proyecto de reparcelación tendrá en cuenta los siguientes criterios:

[...] g) Las plantaciones, obras, edificaciones, construcciones, instalaciones y mejoras que no se puedan conservar se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará a la persona propietaria interesada, con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización. [...].”

Sin embargo, tal y como se indicó en el Estudio Económico y Financiero (EEF) se trata de un gasto de urbanización para el propietario único pero también un ingreso para el propietario único. No se considera.

La inversión necesaria para ejecutar la actuación asciende a: 3 459 668,74 € + 89 346,11 € =
3 549 014,85 €.

3.5.- IDENTIFICACIÓN DEL SUJETO O SUJETOS RESPONSABLES DEL DEBER DE COSTEAR LA INVERSIÓN

La ejecución de las obras de urbanización corresponde al propietario único del ámbito de la actuación urbanística: **CALA XADA BEACH HOTEL GMBH & CO KG SUC EN ESPAÑA** con NIF n.º W8266897A.

3.6.- CÁLCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

En el **apartado 4.c)** del **RLUIB** se establece:

“c) En las actuaciones de transformación urbanística previstas en el planeamiento:

- Cálculo de los aprovechamientos urbanísticos previstos en el **artículo 24** de la **LUIB**.

[...]”.

El **artículo 24** de la **LUIB** define y determina el aprovechamiento urbanístico objetivo, público, medio y subjetivo de una actuación de la siguiente manera:

“1.- El aprovechamiento urbanístico, medido en unidades de aprovechamiento (ua), será el parámetro que:

a) Represente el contenido jurídico-urbanístico atribuido por el planeamiento a un suelo concreto.

b) Determine el contenido económico del derecho de propiedad.

2.- El aprovechamiento urbanístico objetivo de una parcela o de un ámbito espacial de ordenación concreto se determinará mediante la suma de los productos de las edificabilidades (m² de techo) correspondientes a cada uno de los usos detallados de los que sean susceptibles, multiplicada por los coeficientes de ponderación (ua/m² de techo) respectivos, calculados conforme a lo que establece el **apartado 6** de **este artículo**.

3.- El aprovechamiento urbanístico público será el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. Se determinará aplicando el porcentaje establecido por la presente ley al aprovechamiento objetivo de una parcela concreta, o del medio para el caso de una actuación de nueva urbanización o de renovación urbana.

4.- El aprovechamiento urbanístico subjetivo será el que corresponda a las personas propietarias integradas en la actuación urbanística, y se determinará como el resultante de descontar del aprovechamiento objetivo o medio el aprovechamiento público que corresponda a la administración.

A los efectos del desarrollo de las actuaciones de regeneración urbana establecidas en el **artículo 131** de la presente ley, se entiende como aprovechamiento urbanístico neto el resultante de descontar del aprovechamiento urbanístico total el equivalente al coste de las cargas y los deberes que,

en su caso, comporta la nueva ordenación establecida por el plan especial, y se justificará en la formulación de la memoria de viabilidad económica preceptiva.

5.- Para cada ámbito de las actuaciones de nueva urbanización en el suelo urbanizable y de las actuaciones de renovación urbana en el suelo urbano, se determinará el aprovechamiento medio (ua/m^2 de suelo), que será el cociente de dividir el aprovechamiento objetivo de este ámbito calculado en los términos establecidos en el **número 2**, por la superficie total de la actuación urbanística (m^2 de suelo), descontadas, en su caso, las superficies correspondientes a los suelos dotacionales públicos preexistentes que mantengan esta calificación por el nuevo planeamiento.

6.- Los coeficientes de ponderación relativa entre usos (ua/m^2 de techo) se determinarán por referencia al uso característico, que será el que disponga de mayor edificabilidad atribuida en la actuación urbanística y al que se le asigne el valor de la unidad ($1 ua/m^2$ de techo). A los restantes usos detallados previstos en la actuación, se les asignarán valores de comparación con la unidad, determinados en proporción a los diferentes valores de repercusión de suelo ($€/m^2$ de techo) correspondientes a cada uno de esos usos, de acuerdo con los resultados de un riguroso estudio de mercado acreditado por un perito tasador experto y de reconocida competencia o por una sociedad de tasación homologada oficialmente”.

En el **artículo 26 del RD 1492/2011**, sobre la “valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación” establece:

“El valor de las parcelas de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se determinará mediante la aplicación de los valores de repercusión de suelo correspondientes a los usos y edificabilidades establecidas en el **artículo 20**”.

El **artículo 20 del RD 1492/2011** determina “el uso y edificabilidad de referencia del suelo urbanizado no edificado a efectos de valoración”. Señala:

“1.- Se considerará como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

2.- Cuando se trate de suelo urbanizado sometido a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, se tomará la edificabilidad media ponderada del ámbito espacial en el que se integren.

3.- Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo”.

(I) Situación previa: aprovechamiento urbanístico objetivo

Hay que considerar los siguientes valores de repercusión:

VRS uso turístico inicial = 1326,97 €/m²t

VRS equipamiento inicial (recreativo) = 1117,17 €/m²t

Hay que considerar las siguientes edificabilidades lucrativas máximas:

Parcela 9105001DD5790S0001YP: EQ-R (5.10) 14 057,00 m²s x 0,50 m²t/m²s = 7028,50 m²t

Parcelas 9604021DD5790S0001KP y 9604022DD5790S0001RP:

Parcela resultante R1 (licencia de parcelación n.º PA 03/2021): EQ-R (5.10) 18 382,74 m²s x 0,500 m²t/m²s = 9191,37 m²t

Parcela urbanística R2 (licencia de parcelación n.º PA 03/2021): T (4.3) 14 611,07 m²s x 0,500 m²t/m²s = 7305,54 m²t

Valor del suelo inicial:

Uso equipamiento inicial (recreativo): (7028,50 m²t + 9191,37 m²t) x 1117,17 €/m²t = 16 219,87 m²t x 1117,17 €/m²t = 18 120 352,17 €

Uso turístico inicial: 7305,54 m²t x 1326,97 €/m²t = 9 694 232,41 €

TOTAL = 18 120 352,17 € + 9 694 232,41 € = **27 814 584,58 €**

En unidades de aprovechamiento:

USO	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	VR	COEF. HOM.	UA
Turístico	14 611,07	7305,54	1326,97	1,00	7305,54
Equipamiento	32 439,74	16 219,87	1117,17	0,8419	13 655,43
				TOTAL	20 960,97

(II) Situación final: aprovechamiento urbanístico objetivo

Hay que considerar los siguientes valores de repercusión:

VRS uso turístico final = 1281,13 €/m²t

VRS equipamiento final (socio-cultural, asistencial, sanitario o recreativo) = 1228,89 €/m²t

VRS uso terciario = 1201,28 €/m²t

Hay que considerar las siguientes edificabilidades máximas:

Parcela 9105001DD5790S0001YP:

ARE/SM-03 (5.1, 5.3, 5.7 y 5.10): (14 057,00 m²s - ELP - ampliación aceras) x 0,750 m²t/m²s = 10 108,24 m²s x 0,750 m²t/m²s = 7581,18 m²t

Parcelas 9604021DD5790S0001KP y 9604022DD5790S0001RP:

ARE/SM-01 (Turístico 4.3): $14\,263,12\text{ m}^2\text{s} \times 0,806275\text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s} = 11\,500,00\text{ m}^2\text{t}$

ARE/SM-02 (Terciario 4.1. 4.2, 4.4) = $7104,02\text{ m}^2\text{s} \times 0,53491 = 3800,00\text{ m}^2\text{t}$

Valor del suelo final:

Uso equipamiento final (socio-cultural, asistencial, sanitario o recreativo) = $7581,18\text{ m}^2\text{t} \times 1228,89\text{ €/m}^2\text{t} = 9\,316\,436,29\text{ €}$

Uso turístico final: $11\,500,00\text{ m}^2\text{t} \times 1281,13\text{ €/m}^2\text{t} = 14\,732\,995,00\text{ €}$

Uso terciario / turístico de restauración = $3800,00\text{ m}^2\text{t} \times 1201,28\text{ €/m}^2\text{t} = 4\,564\,864,00\text{ €}$

TOTAL = $9\,316\,436,29\text{ €} + 14\,732\,995,00\text{ €} + 4\,564\,864,00\text{ €} = \mathbf{28\,614\,295,29\text{ €} (+\,799\,710,71\text{ €})}$

En unidades de aprovechamiento:

USO	SUP. SUELO	EDIFICABILIDAD	VR	COEF. HOM.	UA
ARE/SM-03	10 108,24	7581,18	1228,89	0,9261	7020,83
ARE/SM-01	14 263,12	11 500,00	1281,13	0,9655	11 102,73
ARE/SM-02	7104,02	3800,00	1201,28	0,9053	3440,07
				TOTAL	21 563,63

(III) Incremento del aprovechamiento lucrativo objetivo

En la actuación de transformación urbanística de dotación plateada se produce un incremento del aprovechamiento lucrativo objetivo en las siguientes unidades de aprovechamiento:

Δ aprovechamiento = $21\,563,63\text{ ua} - 20\,960,97\text{ ua} = \mathbf{602,66\text{ ua}}$

Este incremento tiene un valor de:

Valor del Δ aprovechamiento = $602,66\text{ ua} \times 1326,97\text{ €/ua} \approx \mathbf{799\,710,71\text{ €}}$

(IV) Aprovechamiento urbanístico público

Es el derivado del deber de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento. En el caso de actuaciones de dotación se determina aplicando el porcentaje establecido (entre el 5 y el 20 %, como regla general el 15 %) al incremento de aprovechamiento lucrativo. En este caso a 602,66 ua.

Debido a las altas cargas de urbanización se reduce el porcentaje hasta el 5 %.

El aprovechamiento urbanístico público asciende a: $5\% \text{ s}/602,66\text{ ua} = \mathbf{30,13\text{ ua}}$

En unidades monetarias: 5 % s/799 711,74 € = **39 985,59 €**

(V) Aprovechamiento urbanístico subjetivo

Es el que corresponde a las personas propietarias integradas en la actuación urbanística, y se determinará como el resultante de descontar del aprovechamiento objetivo el aprovechamiento público que corresponda a la administración.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo en la situación final asciende a: 21 563,63 ua - 30,13 ua = **21 533,50 ua**

En unidades monetarias: 28 614 295,29 € - 39 985,59 € = **28 574 309,70 € (+ 759 725,12 €)**

El incremento del aprovechamiento urbanístico subjetivo asciende a: 21 533,50 ua (final) - 20 960,97 ua (inicial) = **572,53 ua**

3.7.- DETERMINACIÓN DE LOS VALORES DEL SUELO

De acuerdo con el **artículo 22** del **RD 1492/2011**, sobre “valoración en situación de suelo urbanizado no edificado”:

“1.- El valor en situación de suelo urbanizado no edificado, [...], se obtendrá aplicando a la edificabilidad de referencia determinada según lo dispuesto en el artículo anterior, el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i$$

Siendo:

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

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

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

[El apartado 2 se ha transcrito anteriormente]

3.- En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS_o = VS - [G \times (1 + TLR + PR)]$$

Siendo:

VS_0 = Valor del suelo descontando los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR - Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción de este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

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

(I) Tasa libre de riesgo (TLR)

De acuerdo con la página web del Banco de España (www.bde.es) el último boletín estadístico es el de noviembre de 2024. En el cuadro n.º 19.1 sobre “tipos de interés. A) tipos de interés legales” se establece que el rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años en el mes de octubre de 2024 asciende a 2,777.

19. TIPOS DE INTERÉS
A) Tipos de interés legales

19.1 (1ª parte) Tipos de interés legales, euríbor, y otros tipos de referencia (a)

		Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales										Porcentajes				
		Euríbor (b)					Tipo de interés basado en el Euro short-term rate (€STR)					Tipo medio préstamos hipotecarios a más de 3 años, adquisición de vivienda libre. Entidades de crédito en España	Tipo medio préstamos a la vivienda entre uno y 5 años. Entidades de crédito en la zona euro (c)	Interest Rate Swap (IRS) a cinco años	Deuda Pública. Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años (d)	Otros tipos de referencia del mercado hipotecario (e)
		Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año	Una semana	Un mes	Tres meses	Seis meses	Un año					Mibor a un año (f)
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
21	M	-0,569	-0,561	-0,549	-0,523	-0,491	-0,568	-0,568	-0,566	-0,563	-0,558	1,503	1,468	-0,267	-0,357	-0,491
22	M	0,012	0,090	0,342	0,672	1,088	0,052	-0,027	-0,192	-0,356	-0,463	2,058	2,058	1,717	0,833	1,088
23	M	3,197	3,244	3,433	3,692	3,865	3,277	3,196	3,003	2,621	1,749	3,987	3,898	3,115	2,998	3,865
23	Oct	3,882	3,861	3,968	4,115	4,160	3,903	3,906	3,775	3,519	2,834	4,330	4,240	3,386	3,308	4,160
	Nov	3,874	3,841	3,972	4,065	4,022	3,904	3,908	3,863	3,664	3,050	4,276	4,280	3,102	3,341	4,022
	Dic	3,858	3,858	3,935	3,927	3,679	3,900	3,908	3,920	3,777	3,243	4,219	4,310	2,589	3,302	3,679
24	Ene	3,874	3,869	3,925	3,892	3,609	3,906	3,908	3,921	3,867	3,430	4,062	4,240	2,591	3,216	3,609
	Feb	3,878	3,868	3,923	3,901	3,671	3,908	3,914	3,923	3,911	3,563	3,985	4,100	2,734	3,165	3,671
	Mar	3,873	3,853	3,923	3,895	3,718	3,909	3,912	3,924	3,941	3,674	3,901	4,010	2,722	3,085	3,718
	Abr	3,868	3,853	3,885	3,838	3,703	3,909	3,914	3,926	3,943	3,764	3,823	4,000	2,827	2,981	3,703
	May	3,881	3,816	3,813	3,787	3,680	3,911	3,912	3,926	3,944	3,842	3,861	3,990	2,898	2,943	3,680
	Jun	3,681	3,635	3,725	3,715	3,650	3,664	3,787	3,883	3,923	3,886	3,710	3,970	2,876	2,977	3,650
	Jul	3,611	3,618	3,685	3,644	3,526	3,665	3,668	3,794	3,878	3,911	3,728	3,960	2,777	3,007	3,526
	Ago	3,626	3,597	3,548	3,425	3,166	3,666	3,669	3,714	3,838	3,913	3,671	3,930	2,471	2,954	3,166
	Sep	3,491	3,438	3,434	3,258	2,936	3,416	3,571	3,648	3,782	3,899	3,506	3,870	2,336	2,879	2,936
	Oct	3,308	3,205	3,167	3,002	2,691	3,166	3,354	3,540	3,685	3,850	3,423	3,820	2,304	2,777	2,691

TLR = 2,777 % = 0,02777 en tanto por uno

(II) Prima de riesgo (PR)

Para la determinación de las primas de riesgo a las que se refiere el **apartado 3 del artículo 22 del RD 1492/2011** se deben utilizar como referencia los porcentajes establecidos en el Anexo IV del citado reglamento.

Para edificio de uso residencial (primera residencia) = 8 %

Para edificio de uso residencial (segunda residencia) = 12 %

Edificios comerciales = 12 %

Para plazas de aparcamiento = 9 %

Otros = 12 %

Se considera una prima de riesgo del 12 % = 0,12 en tanto por uno

(III) Valor del suelo en situación inicial

$$VS = \sum E_i \times VRS_i = 20\,960,97 \text{ u.a.} \times 1326,97 \text{ €/u.a.} \approx \mathbf{27\,814\,584,58 \text{ €}}$$

En la situación inicial no hay cargas de urbanización salvo la demolición del equipamiento deportivo y viviendas (expediente n.º **152/2021 LIC**) situada al sur del complejo del Casino. Sin embargo, como no se ha computado en la situación de suelo final tampoco se computará ahora en la situación inicial. Es una demolición

que hay que hacer tanto en la situación inicial como en la final. Y tanto se haga la reordenación planteada como se ejecute el planeamiento vigente.

(IV) Valor del suelo en situación final, sin tener en cuenta los costes de urbanización

Computando el aprovechamiento urbanístico subjetivo (descontando el aprovechamiento público) resulta:

$VS = \sum E_i \times VRS_i = 21\,533,50 \text{ u.a.} \times 1326,97 \text{ €/u.a.} \approx \mathbf{28\,574\,309,70 \text{ €}}$ (+ **759 725,12 €** respecto a la situación inicial)

(IV) Valor del suelo en situación final descontando los deberes y cargas pendientes

Ya hemos indicado anteriormente que las cargas de urbanización ascienden, en la hipótesis de la actuación de dotación, a: **3 549 014,85 €**

Aplicando la fórmula establecida en el **apartado 3 del artículo 22 del RD 1492/2011**, resulta:

$VS_o = VS - [G \times (1 + TLR + PR)] = 28\,574\,309,70 \text{ €} - [3\,549\,014,85 \text{ €} \times (1 + 0,02777 + 0,12)] = 28\,574\,309,70 \text{ €} - [3\,549\,014,85 \text{ €} \times 1,14777] = 28\,574\,309,70 \text{ €} - [4\,073\,452,77 \text{ €}] = \mathbf{24\,500\,856,93 \text{ €}}$
(- 3 313 727,65 €)

3.9.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

El valor del suelo en la situación final, una vez descontados los costes de urbanización pendientes de materialización, resulta inferior al valor del suelo en la situación inicial en TRES MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (**- 3 313 727,65 €**). De acuerdo con el siguiente cálculo:

Diferencia: $24\,500\,856,93 \text{ € (VS inicial)} - 27\,814\,584,58 \text{ € (VS final)} = \mathbf{- 3\,313\,727,65 \text{ €}}$

Pese a que hay un incremento de aprovechamiento urbanístico subjetivo de **572,53 ua** (21 533,50 ua - 20 960,97 ua), las cargas son tan elevadas (**- 4 073 452,77 €**) que anulan los beneficios generados por dicho incremento (**759 725,12 €**). No hay, por lo tanto, rentabilidad económica para la inversión privada. Se puede afirmar que no se generan plusvalías con esta actuación. A consecuencia de ello, el Ayuntamiento no puede exigir a la propiedad la cesión de aprovechamiento urbanístico público (5 % del incremento de aprovechamiento); ni la cesión de terrenos para dotaciones públicas; ni el costeamiento de la urbanización.

Plenamente consciente de esta circunstancia, el propietario de los terrenos está negociando con el Ayuntamiento de manera coincidente con la tramitación de la presente modificación, un Convenio Urbanístico por el que ambas partes acuerdan llevar adelante la reordenación urbanística con una serie de cambios respecto a lo que conllevaría una actuación de dotación. La propiedad no va a ceder ningún porcentaje respecto al incremento de aprovechamiento. Asimismo, tampoco costea y ejecuta la totalidad de las obras de urbanización. El Ayuntamiento, en el borrador del convenio, se compromete a costear y ejecutar la urbanización

de uno de los dos espacios libres públicos: el ELP-2. Sí que la propiedad cederá voluntariamente los terrenos para dotaciones públicas, y costeará y ejecutará el ELP-1.

A continuación se estudia la viabilidad económica de la inversión privada resultante de los compromisos establecidos en el Convenio Urbanístico y de la presente modificación puntual que se están tramitando conjuntamente. Teniendo en cuenta los deberes y cargas pendientes del propietario, establecidos en ambos documentos.

3.10.- VIABILIDAD ECONÓMICA DEL CONVENIO URBANÍSTICO Y DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL

De acuerdo al Convenio Urbanístico y la presente modificación puntual la propiedad no cede ningún porcentaje de aprovechamiento lucrativo y tampoco urbaniza la parcela ELP-2. El Ayuntamiento se compromete a urbanizar dicho espacio libre público. En base a estos cambios, los cálculos económicos son los siguientes:

(I) Valor del suelo en situación inicial

$$VS = \sum E_i \times VRS_i = 20\,960,97 \text{ u.a.} \times 1326,97 \text{ €/u.a.} \approx \mathbf{27\,814\,584,58 \text{ €}}$$

En la situación inicial no hay cargas de urbanización salvo la demolición del equipamiento deportivo y viviendas (expediente n.º **152/2021 LIC**) situada al sur del complejo del Casino. Sin embargo, como no se ha computado en la situación de suelo final tampoco se computará ahora en la situación inicial. Es una demolición que hay que hacer tanto en la situación inicial como en la final. Y tanto se haga la reordenación planteada como se ejecute el planeamiento vigente.

(II) Valor del suelo en situación final, sin tener en cuenta los costes de urbanización

Computando el aprovechamiento urbanístico objetivo / subjetivo (al ser nulo el aprovechamiento público) resulta éste en la siguiente cantidad:

$$VS = \sum E_i \times VRS_i = 21\,563,63 \text{ u.a.} \times 1326,97 \text{ €/u.a.} \approx \mathbf{28\,614\,295,29 \text{ €}} \text{ (+ } \mathbf{799\,710,71 \text{ €}}$$
 respecto a la situación inicial)

(III) Valor del suelo en situación final descontando los deberes y cargas pendientes

Ya hemos indicado anteriormente (**EEF**) que las cargas de urbanización ascienden, en la presente modificación puntual, a: **3 459 668,74 €**.

Aplicando la fórmula establecida en el **apartado 3 del artículo 22 del RD 1492/2011**, resulta:

$$VS_o = VS - [G \times (1 + TLR + PR)] = 28\,614\,295,29 \text{ €} - [3\,459\,668,74 \text{ €} \times (1 + 0,02777 + 0,12)] = 28\,614\,295,29 \text{ €} - [3\,459\,668,74 \text{ €} \times 1,14777] = 28\,614\,295,29 \text{ €} - [3\,970\,903,99 \text{ €}] = \mathbf{24\,643\,391,30 \text{ €}}$$

(- 3 171 193,28 €)

(IV) Viabilidad / rentabilidad económica del Convenio Urbanístico y de la modificación puntual

El valor del suelo en la situación final, una vez descontados los costes de urbanización pendientes de materialización, resulta inferior al valor del suelo en la situación inicial en TRES MILLONES CIENTO SETENTA Y UN MIL CIENTO NOVENTA Y TRES EUROS EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (- **3 171 193,28 €**). De acuerdo con el siguiente cálculo:

Diferencia: 24 643 391,30 € (VS inicial) - 27 814 584,58 € (VS final)= - **3 171 193,28 €**

Pese a que hay un incremento de aprovechamiento urbanístico objetivo / subjetivo de **602,66 ua** (21 563,63 ua - 20 960,97 ua), las cargas son tan elevadas (- **3 970 903,99 €**) que anulan los beneficios generados por dicho incremento (**799 710,71 €**). A la vista de ello se puede señalar que no se generan plusvalías con la presente modificación puntual. Por tal motivo, y de acuerdo con el **artículo 59.2** de la **LUIB**, no se puede exigir a la propiedad la realización de cesiones de suelo para dotaciones, ni para el porcentaje público de plusvalías, que se establecen en los **artículos 29 y 30** de la **LUIB**. Pese a ello, en el Convenio Urbanístico el propietario se compromete a realizar una cesión voluntaria de terrenos para dotaciones públicas (ampliación de viales y dos espacios libres públicos), así como al costeamiento y ejecución de las obras de urbanización que afectan a los viales y al espacio libre público ELP-1.

Calvià, en la fecha de la firma electrónica
El Jefe de sección técnica de Urbanismo. Arquitecto.

FONT CAMACHO, JESUS
Jefe de Sección Técnica de Urbanismo
14/03/2025 10:52