



Informe de Viabilidad Económica

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA PLAN PARCIAL “PEGO – GOLF”

PEGO (ALICANTE)



FEBRERO 2023

Índice

- 1.- Objetivo del documento de viabilidad económica**
- 2.- Marco Legal**
- 3.- Estrategia de Desarrollo**
- 4.- Información General de la Población, Rentas, Parque de Viviendas y Transacciones Inmobiliarias**
 - 4.1.- Evolución de la Población**
 - 4.2.- Pirámide de Población**
 - 4.3.- Procedencia de la Población**
 - 4.4.- Datos Económicos, empleo y paro**
 - 4.5.- Transacciones Inmobiliarias**
- 5.- Valor en Venta de las Edificaciones Residenciales**
 - 5.1.- Valor en Venta Edificación Unifamiliar Aislada**
 - 5.2.- Valor en Venta Edificación Unifamiliar en Hilera**
 - 5.3.- Valor en Venta Edificación Plurifamiliar en Bloque Abierto**
 - 5.4.- Valor en Venta Edificaciones de Vivienda de Protección Pública**
 - 5.5.- Resumen Valor en Venta Edificaciones Residenciales**
- 6.- Valor en Venta de las Edificaciones de Uso Terciario Comercial**
- 7.- Valor en Venta de la Edificación de Uso Hotelero**
 - 7.1.- Oferta de hoteles de Golf próximas al Sector Pego – Golf y estimación de ingresos de la actividad hotelera**
 - 7.2.- Determinación de los costes de explotación de la actividad hotelera**
 - 7.3.- Determinación de la renta anual y valoración de la edificación hotelera**
- 8.- Valor en Venta de las Instalaciones de Campo de Golf**
 - 8.1.- Oferta de Instalaciones de Golf próximas al Sector Pego – Golf y Estimación de Ingresos de la Actividad**
 - 8.2.- Determinación de los Costes de Explotación de la Actividad de Golf**
 - 8.3.- Determinación de la Renta Anual y Valoración de las Instalaciones de Campo de Golf**

9.- Valor en Venta de las Instalaciones Deportivas

9.1.- Estimación de Ingresos de las Instalaciones Deportivas

9.2.- Determinación de los costes de explotación de las actividades de las Instalaciones Deportivas

9.3.- Determinación de la Renta Anual y Valoración de las Instalaciones Deportivas

10.- Valor en Venta de las Instalaciones de Hípica

10.1.- Estimación de Ingresos de las Instalaciones Hípicas

10.2.- Determinación de los costes de explotación de la actividad de las Instalaciones de Hípica

10.3.- Determinación de la Renta Anual y Valoración de las Instalaciones Hípicas

11.- Estudio de Costes del Proceso de Urbanización y Edificación

11.1.- Valor del Suelo Inicial

11.2.- Coste de Urbanización

11.3.- Costes de Edificación

11.3.1.- Coste de Construcción Edificación Plurifamiliar Aislada

11.3.2.- Coste de Construcción Edificación Unifamiliar en Aislada

11.3.3.- Coste de Construcción Edificación Unifamiliar en Hilera

11.3.4.- Coste de Construcción Edificación Terciaria Bloque Exento

11.4.- Coste de Construcción Edificación Terciaria Hotelera

11.5.- Coste de Construcción de las Instalaciones de Campo de Golf

11.6.- Coste de Construcción de las Instalaciones Deportivas

12.- Conclusiones del Estudio de Viabilidad Económica del Desarrollo Urbanístico del Sector Pego - Golf.

Informe de Viabilidad Económica

1.- OBJETIVO DEL DOCUMENTO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

El Estudio de Viabilidad Económica tiene la función de poder determinar las potenciales rentabilidades económicas de los desarrollos urbanísticos previstos, en una actuación planificadora, como es en el caso que nos ocupa, el Programa de Actuación Integrada del Plan Parcial de Mejora del Sector “Pego Golf”, que fue aprobado por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2012 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 5 de abril de 2013.

Era objeto del citado Plan Parcial de Mejora el de proceder a la reclasificación de un ámbito de suelo no urbanizable común a suelo urbanizable, estableciendo las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada necesarias para su posterior gestión.

Dado que en el sistema urbanístico se delega en los propietarios del suelo el proceso de creación de ciudad, siendo este proceso controlado de forma activa o pasiva por la administración, para que se pueda cumplir el principio de un justo equilibrio entre el beneficio obtenido y las cargas soportadas, se les atribuye a estos el aprovechamiento urbanístico generado en los nuevos desarrollos, de forma que con el potencial incremento de valor que se obtenga de la actuación urbanizadora, se puedan atender la totalidad de los costes que se generen. Pues bien, el objeto de este estudio de viabilidad económica es precisamente el de asegurar que el valor del aprovechamiento otorgado es suficiente para superar el valor del suelo en situación de rústico y además asumir la totalidad de las cargas urbanísticas previstas.

Para ello se tiene que realizar un estudio de los valores en venta o de rentabilidad, de los diferentes productos inmobiliarios que se pueden desarrollar sobre el nuevo sector urbanístico y partiendo de estos valores se utilizará el método que resulte de aplicación, conforme a los criterios que se detallan en la Orden ECO/805/2003 de 27 de marzo sobre las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras y sus respectivas revisiones hasta el 1 de enero de 2016, tal y como se exige en el Anexo XIII de la LOTUP.

Se consideraran como costes del proceso de urbanización al conjunto de gastos necesarios para la producción de solares edificables en el ámbito del desarrollo urbanístico Pego Golf, tales como:

- Ejecución de las obras de urbanización
- Indemnizaciones a los propietarios por cultivos, construcciones, etc.
- Honorarios Profesionales
- Gastos de Gestión
- Gastos Generales del proceso urbanizador
- Beneficio Industrial del agente urbanizador

Con todo ello, tal y como se ha indicado anteriormente, se considerará que el Desarrollo Urbanístico Pego Golf es viable, cuando los terrenos que resultan del proceso de urbanización, teniendo en cuenta para cada caso el aprovechamiento que se le atribuye, es superior al valor de los suelos de origen en situación de rústico más los costes que se deriven del proceso de urbanización.

Se tiene que tener presente que el aprovechamiento que se atribuye a los propietarios de suelo de origen, en las actuaciones urbanísticas, es de manera general el 90% del total de aprovechamiento por lo que se puede concluir que para que la citada actuación urbanística deba ser considerada viable como mínimo debe de cumplirse la siguiente expresión:

$$90\% \text{ Valor Residual del Suelo Urbanizado} > \text{Valor del Suelo Inicial}$$

2.- MARCO LEGAL

El Planeamiento vigente en el municipio de Pego es el Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de fecha 16 de noviembre de 1998, que fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de fecha 2 de marzo de 1999.

El informe de viabilidad económica viene exigido por el artículo 22.5 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana para la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, que tiene carácter básico y de respeto obligatorio para el legislador autonómico.

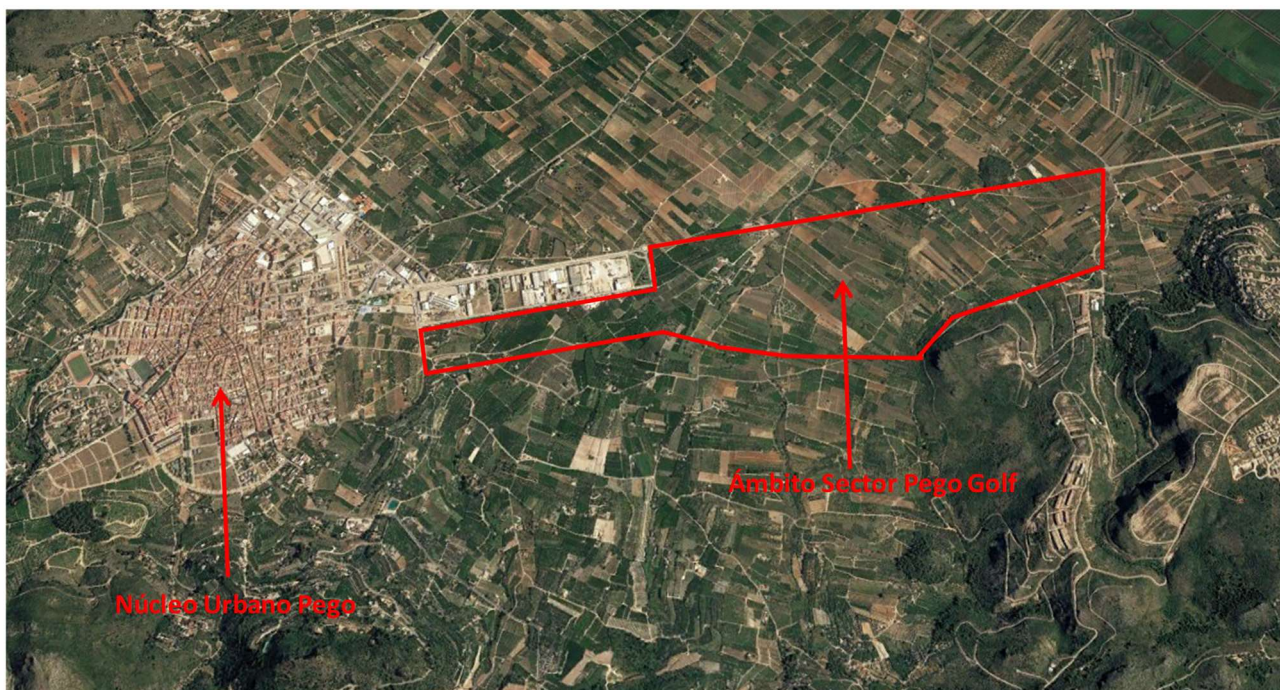
El antecedente legislativo del informe de viabilidad económica lo encontramos en el estudio económico financiero que debían contener los Planes Parciales de conformidad con lo establecido en Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Ley del Suelo 1976) y, en concreto en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, que era uno de los tres reglamentos ejecutivos de la referida norma con rango de Ley.

3.- ESTRATÉGIA DE DESARROLLO

El Plan Parcial de Mejora del Sector “Pego Golf” fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2012, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de fecha 5 de abril de 2013.

El ámbito del Sector Pego Golf cuenta con una superficie de 1.667.627,69 m² y en el vigente Plan General de Ordenación Urbana tiene la Clasificación de Suelo No Urbanizable, por ello el objetivo del Plan Parcial de Mejora era el de Clasificar este Sector como suelo Urbanizable, por considerar que los terrenos que lo integran son aptos para su desarrollo urbanístico.

El Sector Pego Golf está situado al Este del Casco Urbano:



Limita al Norte con la carretera CV-700, al sur con las partidas Benixats, Sant Antoni, Cotes y con la urbanización Bella Roja, al Este con la carretera CV-728 y al Oeste con el Sector 2 Benituba.

El ámbito del sector es una zona que está destinada fundamentalmente al cultivo de naranjas, relativamente llana, con una pendiente en sentido Este, que presenta una diferencia de cota aproximada de 40 m entre sus lindes Oeste y Este,

Por el ámbito del Sector discurren una serie de barrancos y vías pecuarias, que ocupan respectivamente unas superficies de 24.954,00 m² y 13.873,94 m², cuya clasificación urbanística se mantendrá como Suelo No Urbanizable Protegido, quedando por tanto la superficie del Sector de 1.628.799,75 m².

Los Objetivos prioritarios que se establecen en el desarrollo urbanístico del Sector Pego Golf, son los siguientes:

- **Protección del Medio Natural:** Para lo que se controlarán los fenómenos de contaminación medio-ambiental, así como la protección especial de los elementos definidores del territorio, de los elementos paisajísticos, de las zonas con potencialidad agrícola y la protección generalizada de elementos naturales, tales como barrancos, cursos fluviales, vías pecuarias, etc.
- **Mejora de la Calidad de la Oferta de Suelo**
 - ✓ Dotaciones, Equipamientos e Infraestructuras correctamente ordenados en relación a su entorno.
 - ✓ Mecanismos de Gestión Urbanística que aseguren su ejecución.
 - ✓ Adecuada integración y articulación con el entorno.
- **Adaptar la oferta de edificabilidad a la demanda existente.** Es objeto del Plan Parcial acercar la oferta a la demanda y tipos edificatorios o morfologías (características tipológicas, especialmente las volumétricas y de ocupación de parcela) preexistentes, recuperando los valores espaciales, propios de cada uno de ellos, actuando de modo que no se generen conflictos de orden espacial en la trama y edificaciones de la población. Las previsiones de crecimiento, se deben de establecer de acuerdo a las necesidades

hipotéticamente establecidas, con la suficiente flexibilidad en cuanto a su desarrollo, de forma que se evite una oferta excesiva que pueda llegar a saturar el mercado. La oferta se debe de diversificar de forma que se permitan diferentes tipos de ocupación del espacio y de tipologías constructivas a fin de responder a las nuevas demandas que puedan crearse.

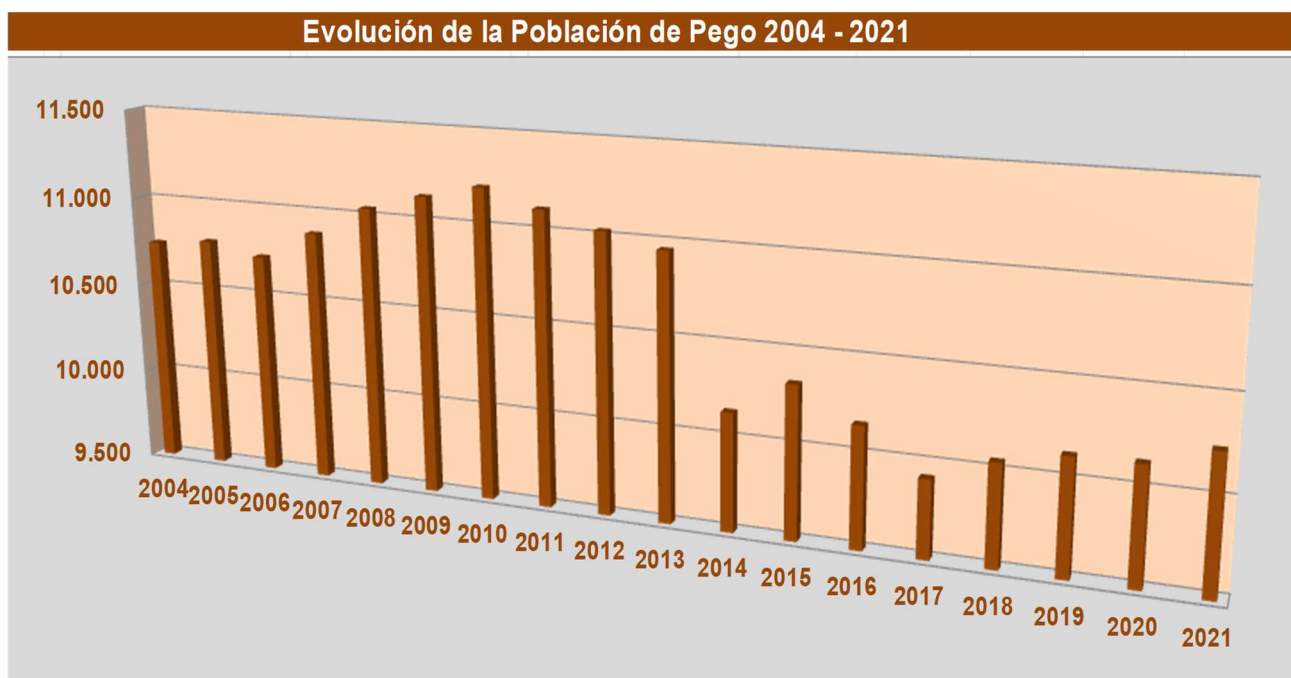
- **Racionalización de los Sistemas de Servicios y Comunicaciones:** Se coordinaran las infraestructuras de servicios de manera que se produzca un mayor rendimiento de los mismos, procurando la correcta coordinación de las infraestructuras inconexas entre asentamientos colindantes o próximos. Respecto al sistema viario, es objeto del plan articular los accesos a los distintos núcleos de población, unificando, cuando así lo aconsejen las circunstancias, los puntos de acceso de suelos colindantes.
- **Calificación de Suelo Adecuado para Equipamientos y Servicios Públicos:** Estos usos deben de establecerse en puntos donde su localización permita mayores accesibilidades, resuelvan problemas de articulación entre diferentes zonas urbanas, revitalicen áreas, etc.
- **Proteger y Potenciar el Patrimonio Histórico, Arquitectónico, Arqueológico y Paisajístico:** Es objeto del Plan determinar los elementos del patrimonio histórico, arquitectónico, arqueológico y paisajístico que requieren de su protección y preservación, así como reglar las posibles intervenciones en los mismos, según los diferentes niveles de protección que tengan.
- **Reserva de suelo destinado a Vivienda Protegida:** El Plan Parcial tiene por Objeto conjugar la legislación urbanística en lo relativo al % de reserva de VPP en suelo residencial, independientemente de la población del municipio y en consonancia con los usos, tipologías constructivas y fundamentalmente con la Demanda Efectiva.
- **Construcción de Instalaciones, Terciarias, Hoteleras y Deportivas Ambiciosas:**
 - ✓ Campos de Fútbol
 - ✓ Piscinas
 - ✓ Pistas Polivalentes
 - ✓ Campo de Golf de 27 hoyos + Campo de Prácticas

✓ Zona destinada a Escuela

4.- Información General de la Población, Rentas, Parque de Viviendas y Transacciones Inmobiliarias

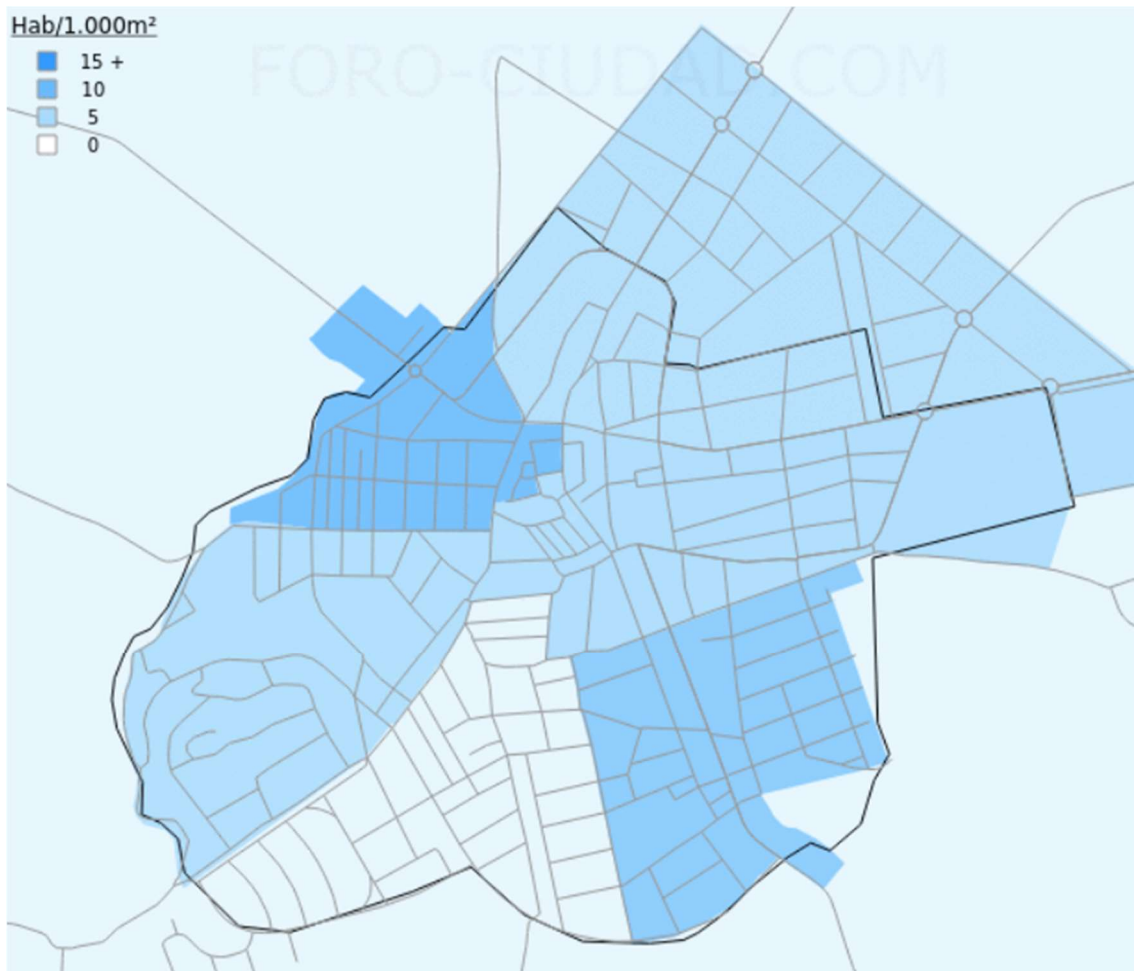
4.1.- Evolución de la Población

A continuación se analizan los datos generales disponibles de la población del municipio de Pego, en las tablas siguientes se detalla la evolución de la población en los últimos años, discriminando entre hombres y mujeres y como se puede apreciar la tendencia de la población de Pego es ligeramente creciente, en los últimos 5 años, en los que se ha producido un incremento de 317 habitantes lo que supone un crecimiento superior al 3%. En la serie histórica considerada se puede apreciar que entre los años 2004 a 2010, se produjo un crecimiento sostenido de la población del 4% acumulado (459 habitantes), produciéndose ese año un punto de inflexión que generó una pérdida de población de 1.285 habitantes (11,40%), en 7 años, de la que a fecha de hoy aún no se ha recuperado en su totalidad. Como también se puede apreciar el número de mujeres es ligeramente superior al de los hombres.



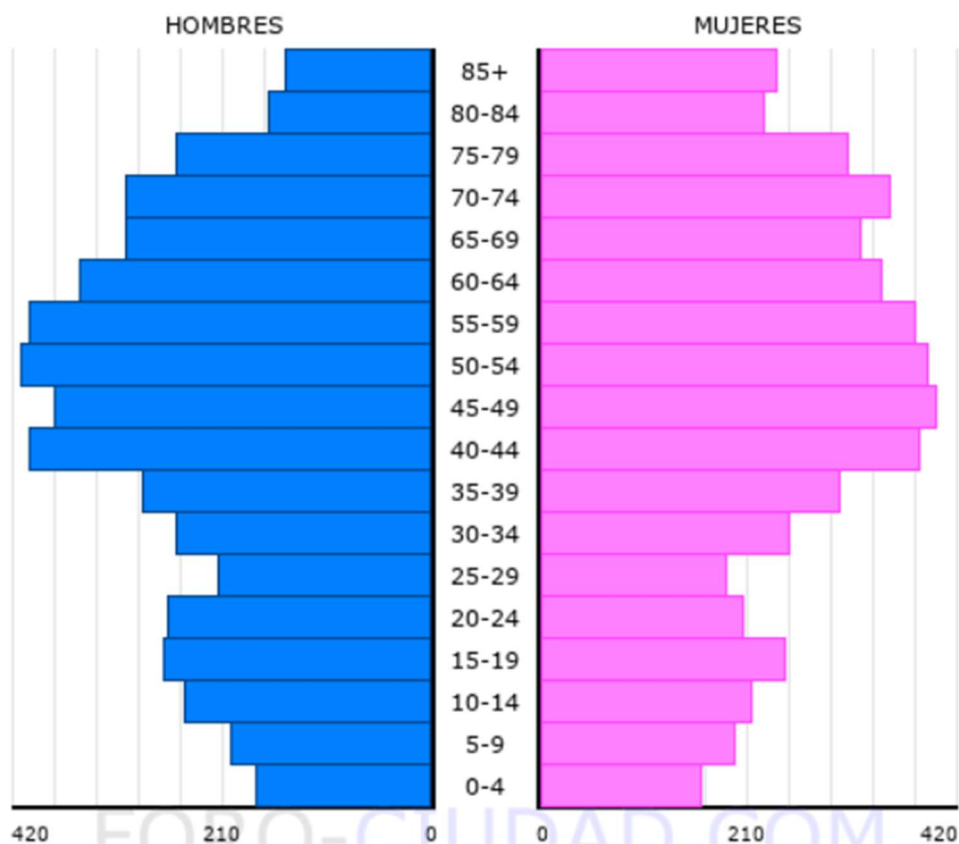
Evolución de la Población en Pego 2004 - 2021			
Año	Total	Hombres	Mujeres
2004	10.749	5.552	5.197
2005	10.781	5.565	5.216
2006	10.721	5.534	5.187
2007	10.878	5.612	5.266
2008	11.043	5.677	5.366
2009	11.133	5.683	5.450
2010	11.208	5.734	5.474
2011	11.116	5.694	5.422
2012	11.029	5.640	5.389
2013	10.957	5.597	5.360
2014	10.144	5.115	5.029
2015	10.331	5.195	5.136
2016	10.158	5.095	5.063
2017	9.923	4.960	4.963
2018	10.052	5.036	5.016
2019	10.128	5.057	5.071
2020	10.133	5.041	5.092
2021	10.240	5.085	5.155

Actualmente la densidad de población en Pego es de 193,77 habitantes por Km². En el gráfico de la página siguiente se puede apreciar la distribución de la población en el casco urbano por secciones censales.



4.2.- Pirámide de Población

En el gráfico y tabla siguiente se representa la distribución de la población entre sexos por franjas quinquenales de edad, en la que se puede ver que actualmente el número de nacimientos es mayor en hombres que en mujeres, estabilizándose esta proporción en edades medias, a partir de los 35 años es cuando la población de mujeres empieza a ser mayor a la de los hombres, diferencia que aumenta progresivamente hasta rozar el 40% del total a partir de los 85 años.

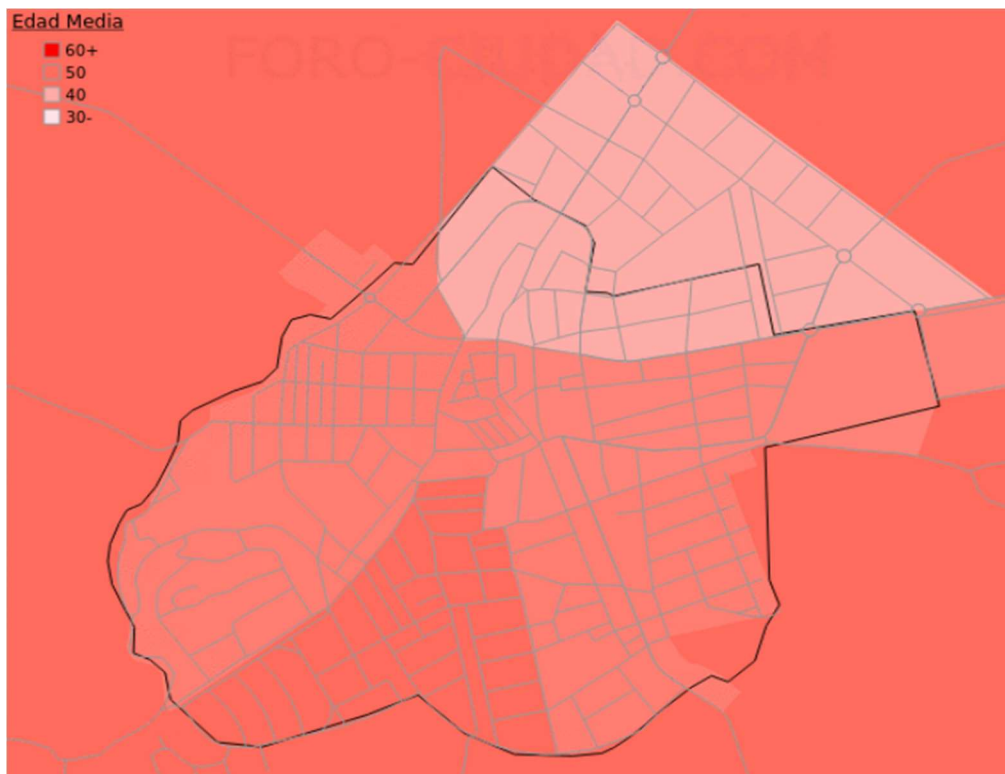


Edad	Hombres	%/Total Hombres	Mujeres	%/Total Mujeres	Total	%/Total
0 - 5	178	3,50%	164	3,18%	342	3,34%
5 - 10	205	4,03%	198	3,84%	403	3,94%
10 - 15	249	4,90%	215	4,17%	464	4,53%
15 - 20	271	5,33%	248	4,81%	519	5,07%
20 - 25	266	5,23%	206	4,00%	472	4,61%
25 - 30	218	4,29%	191	3,71%	409	3,99%
30 - 35	257	5,05%	252	4,89%	509	4,97%
35 - 40	292	5,74%	306	5,94%	598	5,84%
40 - 45	406	7,98%	384	7,45%	790	7,71%
45 - 50	382	7,51%	403	7,82%	785	7,67%
50 - 55	415	8,16%	392	7,60%	807	7,88%
55 - 60	406	7,98%	382	7,41%	788	7,70%
60 - 65	353	6,94%	346	6,71%	699	6,83%
65 - 70	307	6,04%	327	6,34%	634	6,19%
70 - 75	310	6,10%	355	6,89%	665	6,49%
75 - 80	258	5,07%	314	6,09%	572	5,59%
80 - 85	165	3,24%	229	4,44%	394	3,85%
85 -	147	2,89%	243	4,71%	390	3,81%
Total	5.085		5.155		10.240	

La media de edad de los habitantes de Pego es de 46,81 años, lo que ha supuesto un aumento de 1,26 años respecto que hace un lustro que era de 45,55 años, presentando una tasa de envejecimiento del 199,80%, que si se compara con la de la provincia de Alicante (132,40%) y con la del total de la Comunidad Valenciana (128,90%) se puede ver que es considerablemente superior. Tal y como se puede apreciar en la tabla siguiente se puede considerar que el 63,70% de la población de Pego es dependiente, siéndolo el 42,40% por envejecimiento.

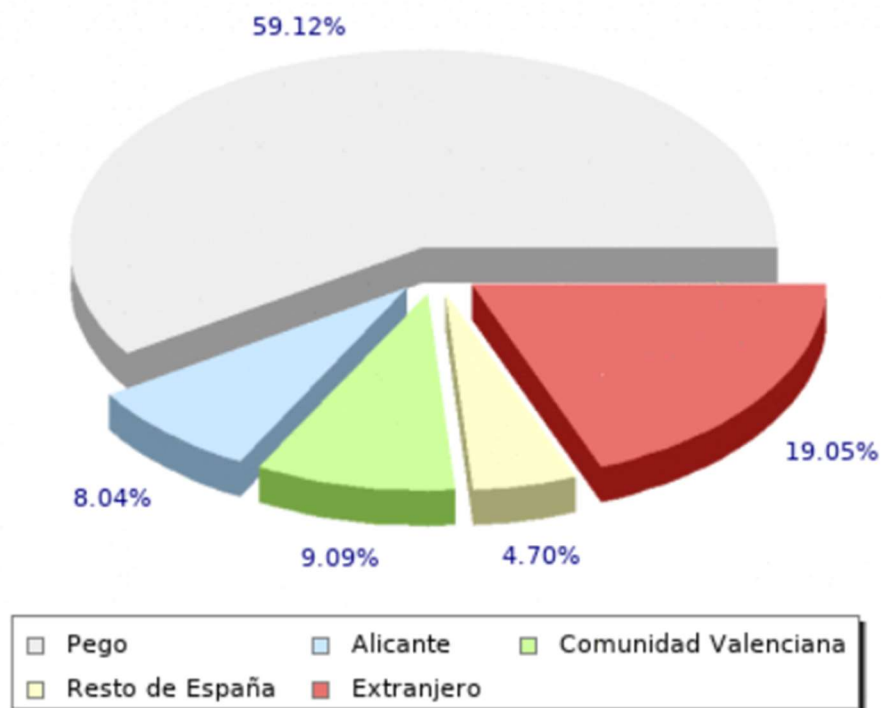
Índice		Municipio	Provincia	Comunitat Valenciana
Dependencia	$(\text{Pob. } <16 + \text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	63,7 %	54,6 %	53,8 %
Dependencia población <16 años	$(\text{Pob. } <16) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	21,2 %	23,5 %	23,5 %
Dependencia población >64 años	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de } 16 \text{ a } 64) \times 100$	42,4 %	31,1 %	30,3 %
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. } <16) \times 100$	199,8 %	132,4 %	128,9 %
Longevidad	$(\text{Pob. } >74) / (\text{Pob. } >64) \times 100$	51,1 %	46,7 %	48,1 %
Maternidad	$(\text{Pob. de } 0 \text{ a } 4) / (\text{Mujeres de } 15 \text{ a } 49) \times 100$	17,2 %	18,1 %	17,9 %
Tendencia	$(\text{Pob. de } 0 \text{ a } 4) / (\text{Pob. de } 5 \text{ a } 9) \times 100$	84,9 %	82,3 %	81,4 %
Renovación de la población activa	$(\text{Pob. de } 20 \text{ a } 29) / (\text{Pob. de } 55 \text{ a } 64) \times 100$	59,2 %	73,6 %	74,9 %

En el gráfico de la página siguiente se puede apreciar la edad media de los habitantes del municipio por secciones censales.

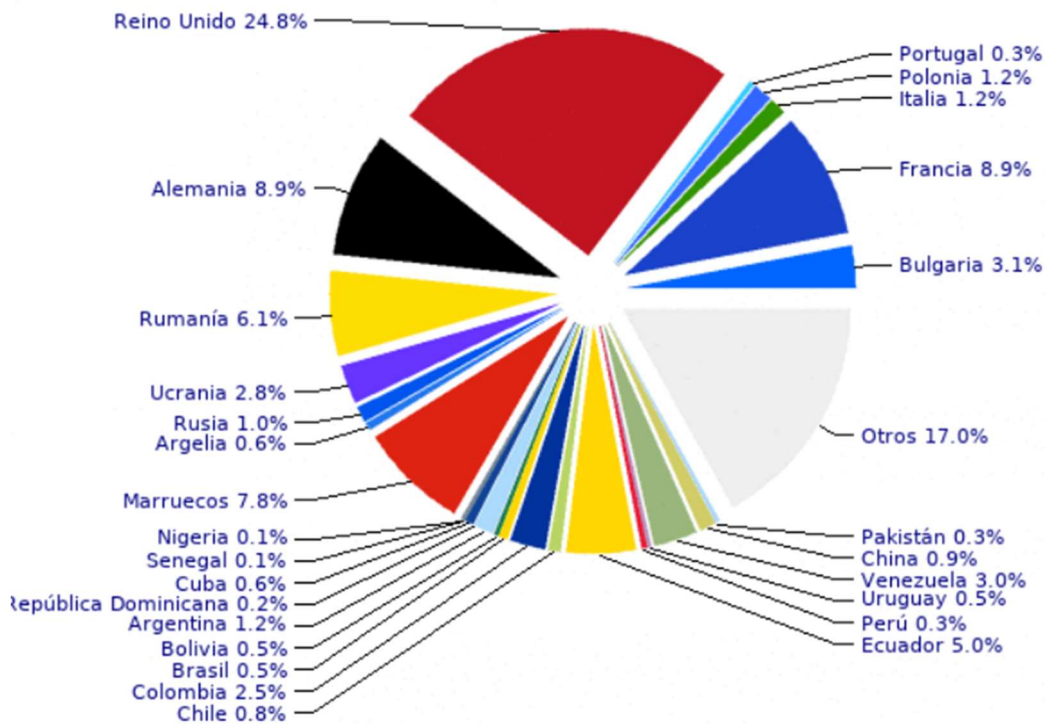


4.3.- Procedencia de la Población

Según los datos publicados por el INE procedentes del padrón municipal de 2021 el 59,12% (6.054) de los habitantes empadronados en el Pego han nacido en el propio municipio, el 8,04% (823) desde otros municipios de la provincia de Alicante, el 9,09% (931) desde las otras provincias de la Comunidad Valenciana, el 4,70% (481) desde otras comunidades autónomas y el 19,05% (1.951) han emigrado a Pego desde el extranjero.

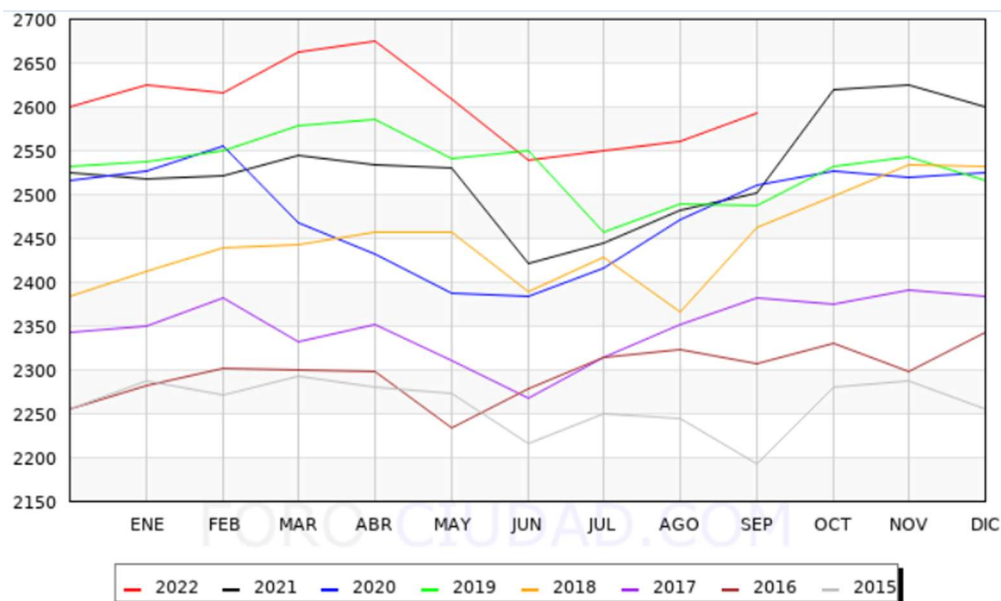


Respecto a la población extranjera tal y como se puede apreciar en la gráfica siguiente el 24,80% tiene su origen en el Reino Unido, el 17,80% entre Francia y Alemania a partes iguales, el 7,8% en Marruecos y el 6,10% tiene su origen en Rumanía.



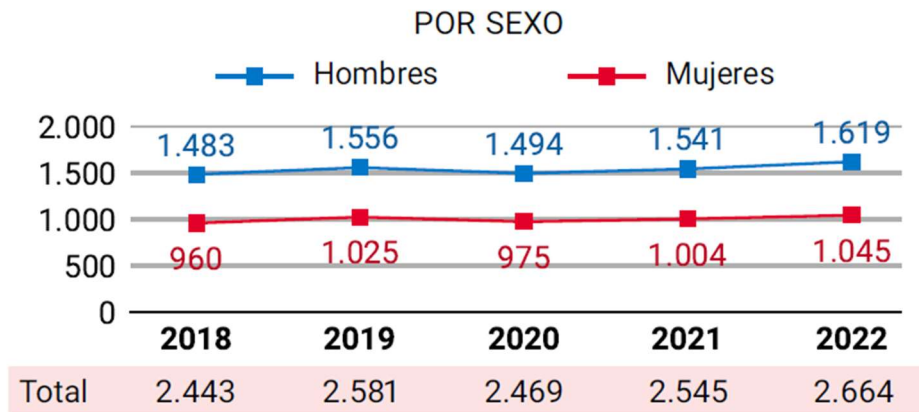
4.4.- Datos económicos, empleo y paro

En las gráficas siguientes se puede apreciar la evolución de las afiliaciones a la seguridad social desde el año 2015, la segregación por sexos desde el año 2018 que tal y como se puede apreciar son del orden del 25% superiores en hombres que en mujeres.

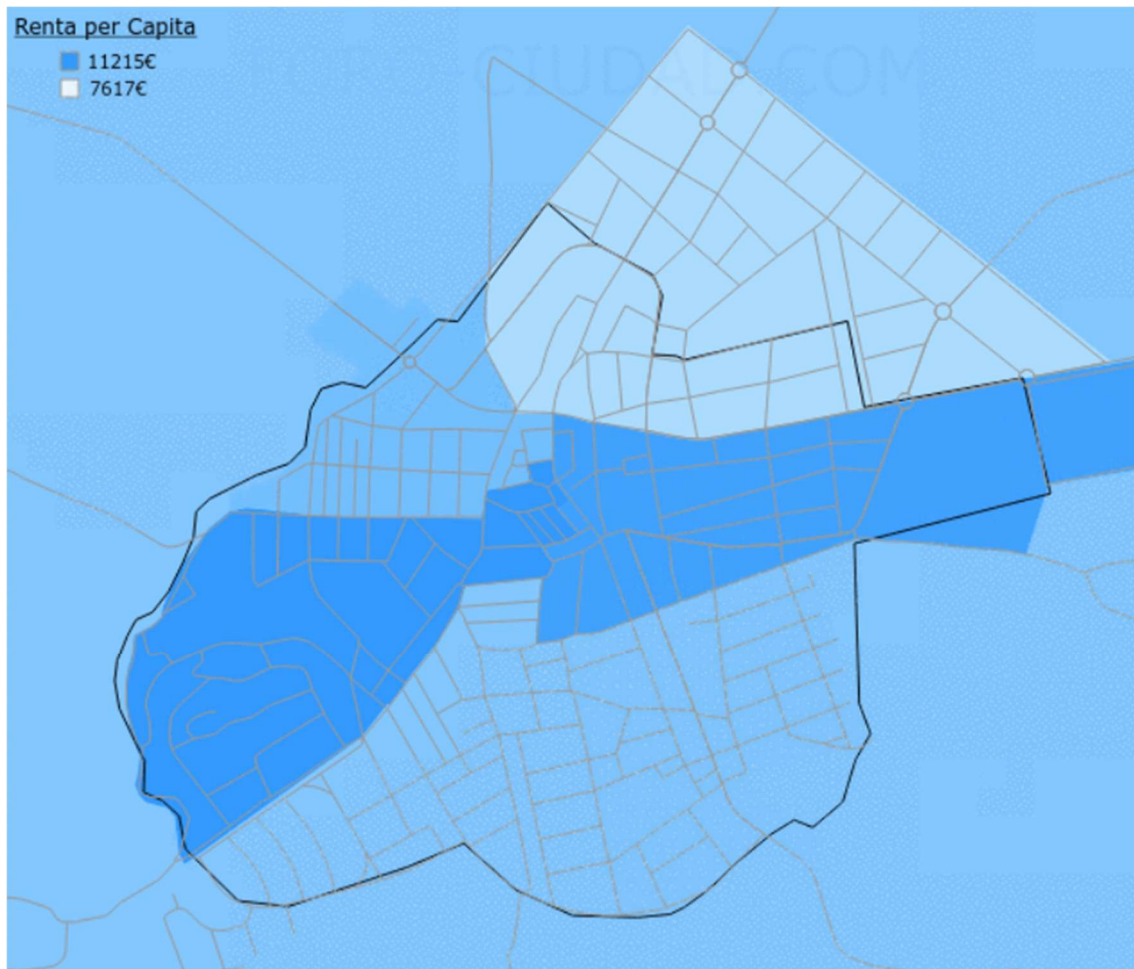


PERSONAS AFILIADAS A LA SS

Datos a 31 de marzo



En la gráfica siguiente se representa la renta per cápita por distritos censales del casco urbano.

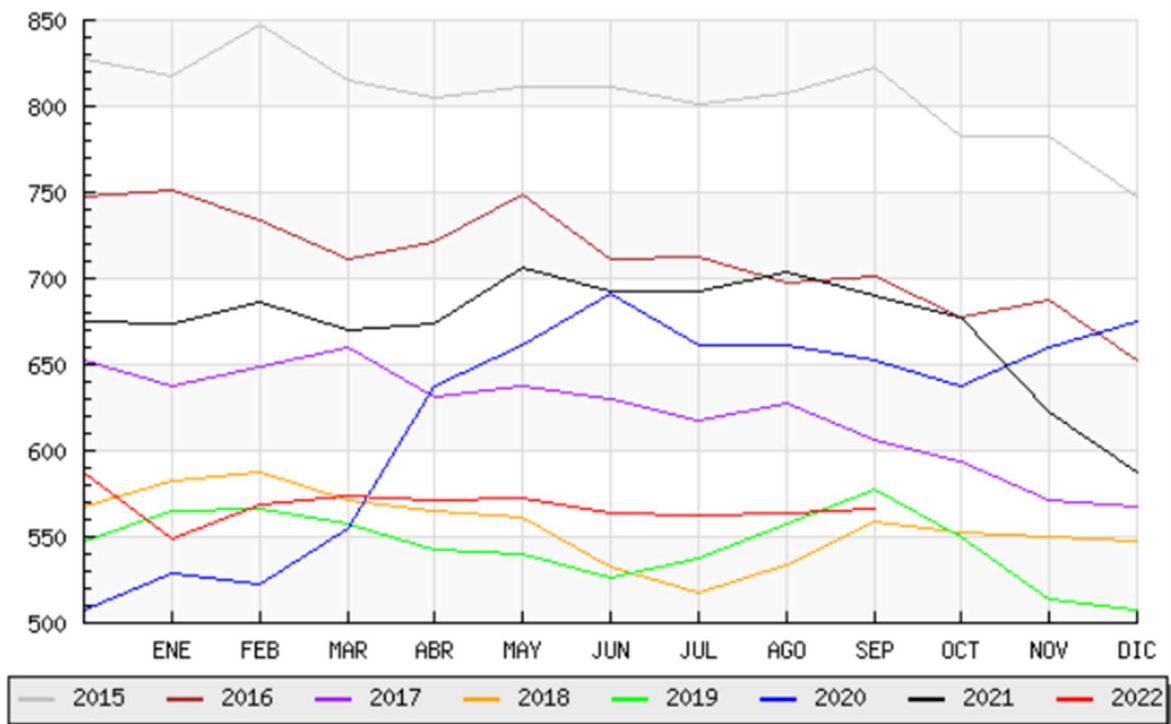


Por lo que a los datos de paro según los datos publicados por el SEPE en el pasado mes de Septiembre del año 2022 el número de parados en el municipio de Pego era de 566, de los cuales 240 son hombres y 326 mujeres, lo que representa el 57% del total de parados.

Las personas mayores de 45 años con 291 parados son el grupo de edad que se encuentra más afectado por el paro, seguido de los que se encuentran entre 25 y 44 años con 225 parados, el grupo menos numeroso son los menores de 25 años con 50 parados.

Por sectores vemos que en el sector servicios es donde mayor número de parados existe en el municipio con 393 personas, seguido de la construcción con 63 parados, la industria con 49 parados, la agricultura con 42 parados y por último las personas sin empleo anterior con 19 parados.

En la tabla siguiente se puede ver el número de parados de hombres y mujeres en el municipio de Pego por sectores y franjas de edades, que tal y como se ha indicado en el párrafo anterior, es en el sector servicios donde se concentra el 69% de los parados, que a su vez es el sector que aglutina el mayor número de empleos de mujeres:



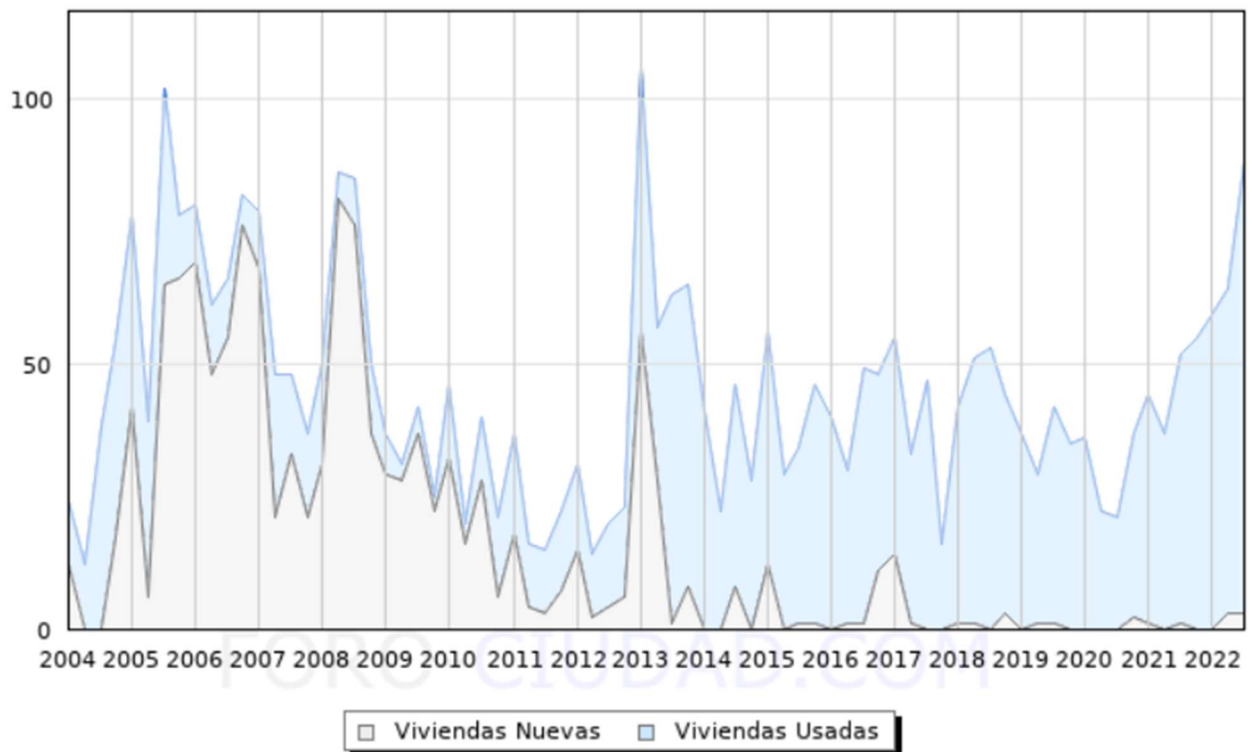
Septiembre 2022	Total Parados	Variación			
		Mensual		Anual	
		Absoluta	Relativa	Absoluta	Relativa
Total	566	+2	0.35 %	-124	-17.97 %
HOMBRES	240	0	0 %	-66	-21.57 %
MUJERES	326	+2	0.62 %	-58	-15.10 %
MENORES DE 25 AÑOS:	50	-1	-1.96 %	-27	-35.06 %
HOMBRES	28	0	0 %	-14	-33.33 %
MUJERES	22	-1	-4.35 %	-13	-37.14 %
ENTRE 25 Y 44 AÑOS	225	+4	1.81 %	-53	-19.06 %
HOMBRES	79	+1352	1,755.84 %	-34	-30.09 %
MUJERES	146	+2	1.39 %	-19	-11.52 %
MAYORES DE 45 AÑOS	291	-1	-0.34 %	-44	-13.13 %
HOMBRES	133	-2	-1.48 %	-18	-11.92 %
MUJERES	158	+1	0.64 %	-26	-14.13 %
SECTOR:					
AGRICULTURA	42	-5	-10.64 %	-6	-12.50 %
INDUSTRIA	49	+1	2.08 %	+4	8.89 %
CONSTRUCCIÓN	63	+1	1.61 %	-13	-17.11 %
SERVICIOS	393	+2	0.51 %	-94	-19.30 %
SIN EMPLEO ANTERIOR	19	+3	18.75 %	-15	-44.12 %

4.5.- Transacciones Inmobiliarias

Según los datos del Segundo Trimestre del 2022 publicados por el Ministerio de Vivienda, el número de transacciones inmobiliarias en el municipio de Pego asciende a un total de 88, lo que representa un incremento del 69,23% respecto al mismo periodo del año 2021, de las cuales únicamente 3 son transacciones de viviendas de nueva construcción y las 85 restantes se corresponden con viviendas de segunda mano.

El número total de transacciones de vivienda hasta el segundo trimestre del año 2022, ha sido de 152 lo que supone un incremento del 70,79% respecto al mismo periodo del año 2021, en el que se transmitieron 89 viviendas.

En la gráfica siguiente se puede apreciar la evolución las transacciones de viviendas que se han realizado en los últimos años, pudiéndose diferenciar las que se corresponden a vivienda de nueva construcción con las de segunda transmisión, lo que manifiesta claramente la ausencia de producción de nuevas edificaciones desde el año 2009:



5.- VALOR EN VENTA DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES

Para determinar el Valor en Venta de las tipologías edificatorias de uso residencial, conforme a los parámetros urbanísticos que se establecen en las fichas urbanísticas de cada una de las parcelas incluidas en la memoria del Plan Parcial, aplicando el método de comparación, tal y como se establece en la Normativa de Aplicación la orden ECO/850/2003, en la que se indica que se aplicará el método de comparación cuando:

Artículo 20. Aplicabilidad del método de comparación.

1. El Método de comparación será aplicable a la valoración de toda clase de inmuebles siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el artículo siguiente.

2. En los términos previstos en los artículos 53 (Valoración de inmuebles sobre los que existe derecho de superficie) y 54 (Valoración de concesiones administrativas) de esta Orden podrá ser aplicado igualmente a la valoración del derecho de superficie y de las concesiones administrativas.

3. Mediante este método se determinan dos valores técnicos que se denominarán **valor por comparación**, que permite determinar el valor de mercado de un determinado bien, y **valor por comparación ajustado**, que permite determinar su valor hipotecario.

Artículo 21. Requisitos para la utilización del método de comparación.

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

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

2. Adicionalmente, para la utilización del método de comparación a efectos de lo previsto en el artículo 2 a) (Ámbito de aplicación) de la presente Orden serán necesarios, los siguientes requisitos:

- a) Disponer de datos adecuados (transacciones, ofertas, etc.) para estimar la evolución de los precios de compraventa en el mercado local de comparables durante al menos los 2 años anteriores a la fecha de la valoración.
- b) Disponer de información adecuada (datos propios, publicaciones oficiales o privadas, índices sobre evolución de precios, etc.) sobre el comportamiento histórico de las variables determinantes en la evolución de los precios del mercado inmobiliario de los inmuebles de usos análogos al que se valore y sobre el comportamiento de esos precios en el ciclo relevante al efecto y sobre el estado actual de la coyuntura inmobiliaria.
- c) Contar con procedimientos adecuados que, a través de la detección de las ofertas o transacciones con datos anormales en el mercado local, posibiliten la identificación y eliminación de elementos especulativos.

Por ello se ha realizado un estudio de mercado, partiendo de muestras representativas próximas a las zonas de emplazamiento de los suelos, cuya información ha sido aportada por las principales agencias y portales inmobiliarios para cada una de las tipologías edificatorias que son objeto de estudio.

La clave de la buena aplicación del estudio de mercado radica en que las muestras tomadas sean homogéneas, por lo que se ha procedido a homogeneizarlas en base a la aplicación de coeficientes, que al no estar reglamentados se han definido en base a la experiencia del equipo redactor de este informe, considerando las siguientes variables (Antigüedad, calidades, equipamientos y emplazamiento).

Tal como se puede apreciar en la imagen siguiente, la distribución de inmuebles residenciales en el municipio de Pego se realiza tanto en el casco urbano como en las urbanizaciones de Monte Pego I y II, Arboleda y L'Almunia. Dada la singularidad del nuevo desarrollo urbanístico, en lo que respecta al emplazamiento y a las dotaciones deportivas con las que cuenta, se le ha dado especial importancia al coeficiente de homogeneización que pondera el emplazamiento de los inmuebles comparables.

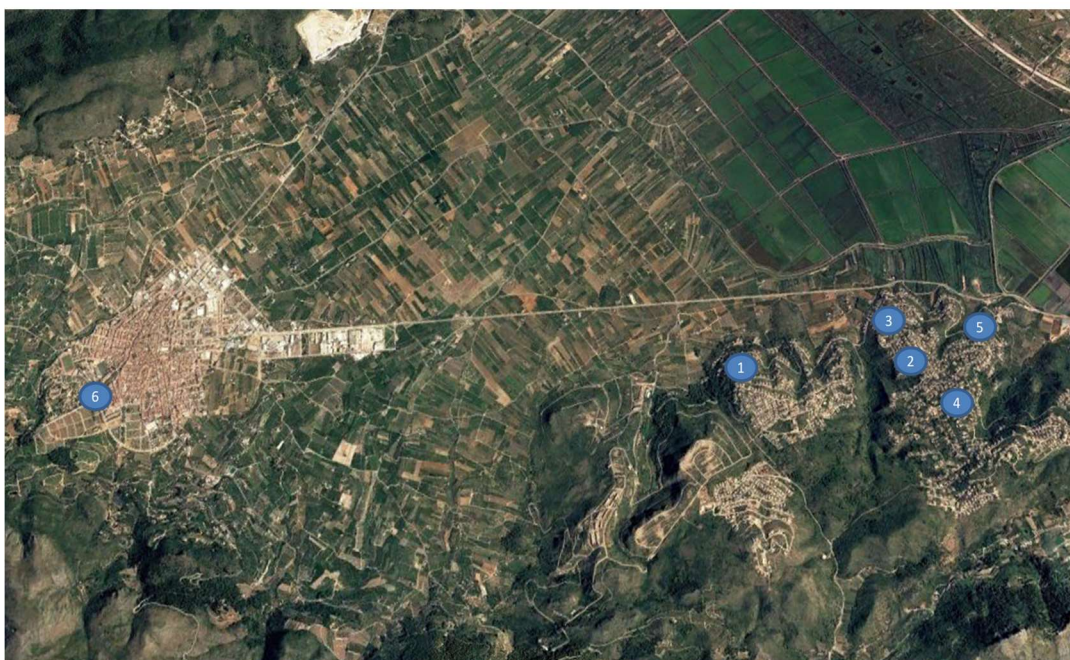


5.1.- Valor en Venta Edificación Unifamiliar Aislada:

Tal y como se puede apreciar en la imagen siguiente, las viviendas en comercialización de la tipología unifamiliar aislada se concentran fundamentalmente en las urbanizaciones de Monte Pego, Arboleda y L'Almunia, en las que actualmente aún hay una oferta considerable de suelo vacante de edificación. Por lo que respecta al caso urbano del municipio de Pego, las viviendas unifamiliares se concentran en el sector Calvari I y Benituba, que se encuentra en los límites Oeste y Sur del Casco Urbano respectivamente.

Actualmente se han encontrado en comercialización viviendas unifamiliares aisladas en la Urbanización de Monte Pego, en diferentes tipologías y distribuciones, en las que se puede elegir la parcela sobre la que construiría la vivienda de entre una considerable oferta, por lo que se ha considerado como uno de los comparables la tipología que consideramos que más se asemeja a las de la urbanización del Sector Pego Golf. El resto de comparables se corresponden con viviendas de segunda mano, que se emplazan en las citadas urbanizaciones y en el caso urbano del municipio de Pego:

En la imagen de la página siguiente se muestran los emplazamientos de los testigos de viviendas unifamiliares aisladas y a continuación se acompañan unas fichas con los datos identificativos y descriptivos de cada uno de ellos:



Nº Testigo	Unifamiliar Aislado 1	Uso	Residencial
Dirección	Avda Pego 182 (Monte Pego)	Superficie Publicitada	240,00 m2
Enlace	https://www.idealista.com/inmueble/94947101/	Precio	430.000,00 €

Descripción

Vivienda Unifamiliar Aislada con piscina privada en dos alturas, amueblado y equipado completamente. La vivienda cuenta con aire acondicionado frío/calor, Wi-Fi y alarma. Planta principal con tres habitaciones y tres baños más apartamento de invitados al nivel de la piscina. Zona de juegos infantiles, césped artificial.

Información Gráfica



Nº Testigo	Unifamiliar Aislado 2	Uso	Residencial
Dirección	Monte Pego	Superficie Publicitada	150,00 m2
Enlace	https://www.idealista.com/inmueble/98090556/foto/3/	Precio	325.000,00 €

Descripción

Vivienda Unifamiliar Aislada construida en una sola planta. Se distribuye en una sala de estar y comedor, una cocina abierta, 3 dormitorios, 2 baños y una terraza cubierta y descubierta. La villa está equipada 2 unidades de aire acondicionado (c/f), chimenea de pellets, ventanas de doble acristalamiento con rejas de seguridad, termo eléctrico, descalcificador, piscina de 8x4m, un jacuzzi, una sauna y una cocina de verano. También hay un carport para 1 coche.

Información Gráfica

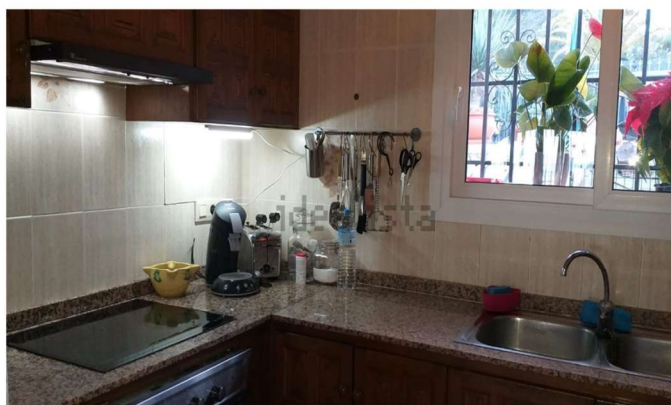
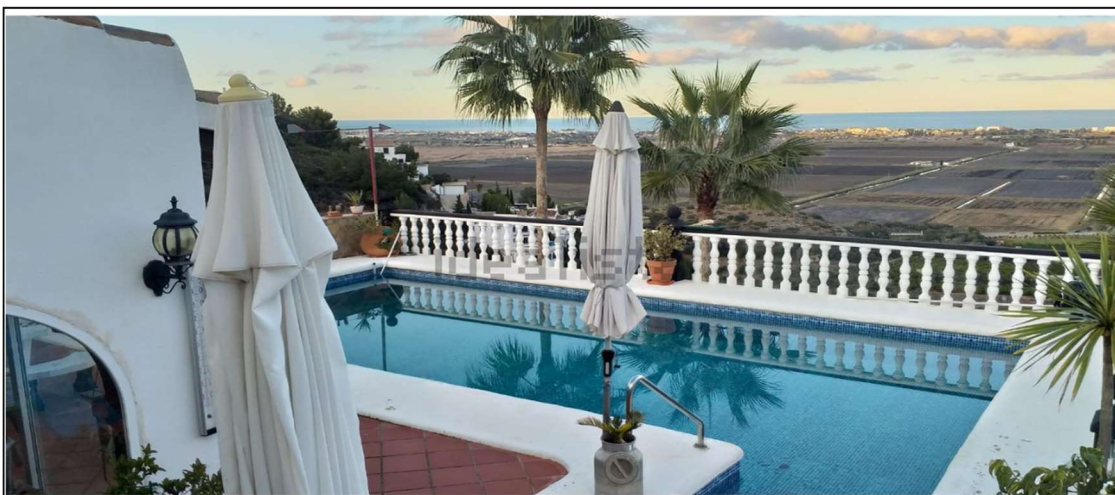


N° Testigo	Unifamiliar Aislado 3	Uso	Residencial
Dirección	Calle Golondrinas 29 (Monte Pego)	Superficie Publicitada	185,00 m2
Enlace	https://www.idealista.com/inmueble/96443149/	Precio	420.000,00 €

Descripción

Vivienda Unifamiliar Aislada distribuida en dos plantas, que cuenta con salón comedor desde el que se accede a terrazas cubiertas y descubiertas, cocina independiente, dos baños completos. La vivienda cuenta con instalación de climatización frío/calor, armarios empotrados, garaje y piscina.

Información Gráfica



Nº Testigo	Unifamiliar Aislado 4	Uso	Residencial
Dirección	Monte Pego	Superficie Publicitada	180,00 m2
Enlace	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/pego/aire-acondicionado-terrazza-piscina-piscina-no-amueblado/164474576/d?from=list	Precio	561.000,00 €

Descripción

Vivienda unifamiliar aislada a construir que se distribuye en 4 habitaciones dobles, tres baños, un gran salón comedor abierto y cocina americana totalmente equipada. Los acabados de cada propiedad se pueden adaptar a los gustos individuales y la construcción dura aproximadamente 12 meses.

Información Gráfica



Nº Testigo	Unifamiliar Aislado 5	Uso	Residencial
Dirección	Monte Pego	Superficie Publicitada	190,00 m2
Enlace	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/pego/aire-acondicionado-calefaccion-parking-jardin-terraza-trastero-piscina-amueblado/162893897/d?from=list	Precio	395.000,00 €

Descripción

Vivienda Unifamiliar Aislada construida sobre una parcela de 1360 m. Cuenta con una 190m2 construidos y esta completamente restaurado como nuevo. La vivienda se distribuye en, un salón con chimenea y un comedor , una cocina independiente, tres dormitorios y dos baños. La vivienda cuenta con un apartamento de invitados con un salón-comedor, una cocina abierta, dos dormitorios y un baño.

Información Gráfica

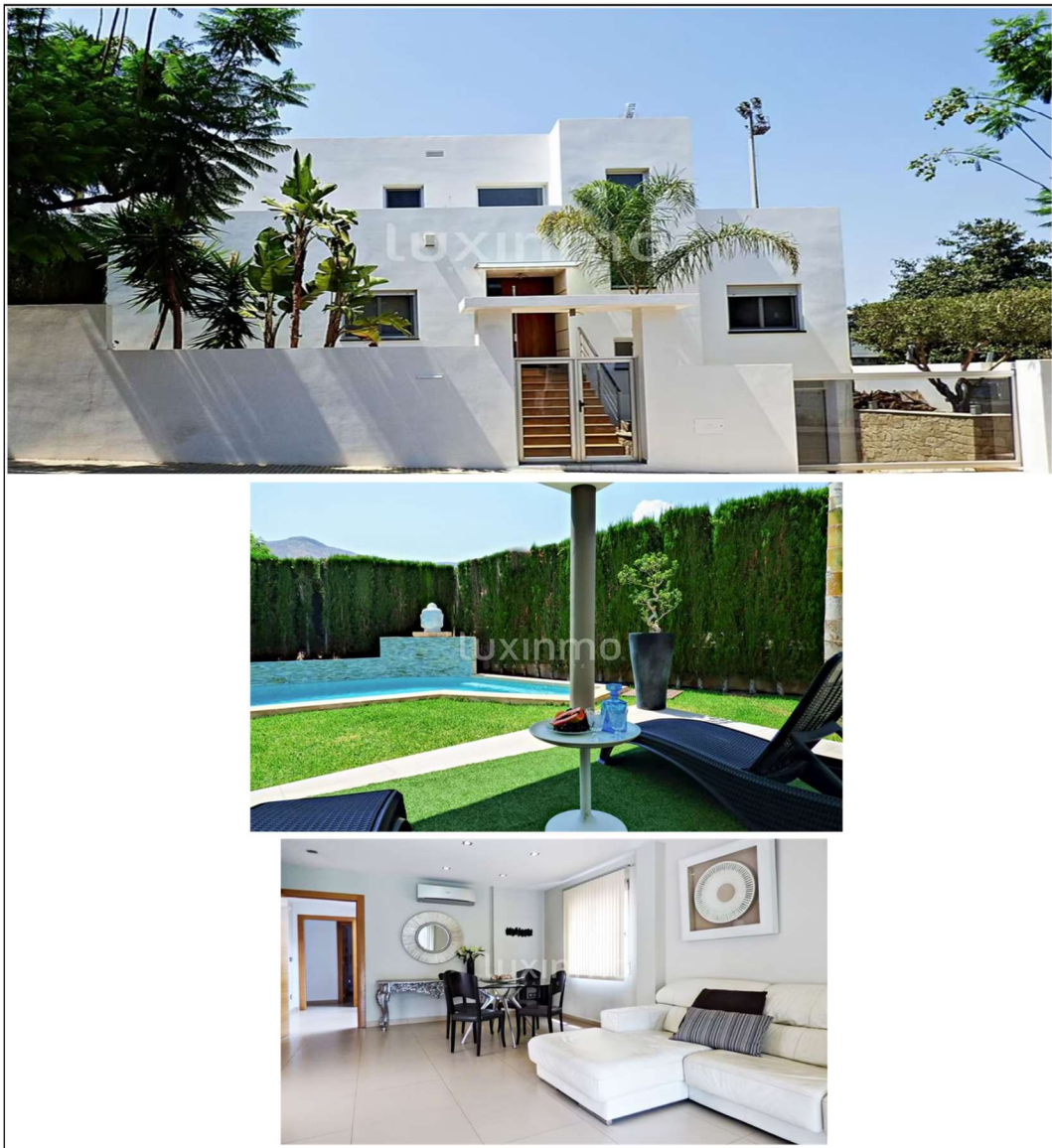


Nº Testigo	Unifamiliar Aislado 6	Uso	Residencial
Dirección	Calle Joan Lluís Vives i Mar	Superficie Publicitada	440,00 m2
Enlace	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/pego/aire-acondicionado-calefaccion-parking-jardin-terrazza-trastero-piscina-parking/165367230/d?from=list	Precio	450.000,00 €

Descripción

Vivienda Unifamiliar Aislada dividida en 3 plantas, 440 m2 construidos en una parcela plana y ajardinada de 800 m2 con diferentes tipos de palmeras y plantas mediterráneas, 3 dormitorios (2 de ellos en planta baja), el dormitorio de la planta superior cuenta con despacho y dos terrazas y 2 baños, con garaje y trastero con puerta automática para 1 coche, piscina privada. La vivienda está equipada con Aire acondicionado, instalación de calefacción central, puerta de seguridad, cerramientos de PVC con doble acristalamiento, armarios empotrados, cocina totalmente equipada con electrodomésticos, zona de barbacoa exterior, amplio trastero y grandes terrazas, barandillas de acero inoxidable y escaleras de madera de iroko.

Información Gráfica



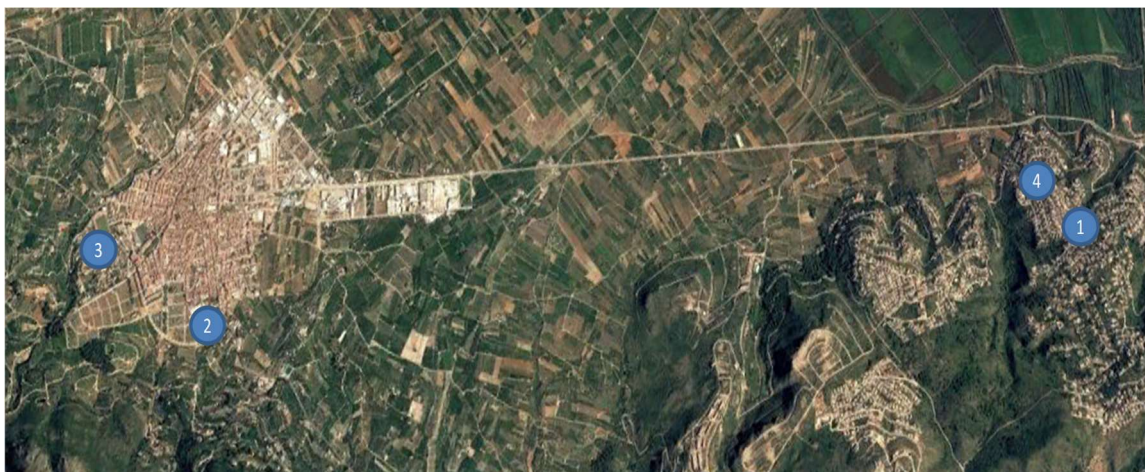
En la tabla siguiente se resumen los valores ponderados de cada uno de los testigos considerados, en la que se concluye que el valor medio en venta de las viviendas unifamiliares aisladas es de **2.509,43 €/m²**.

Testigos Unifamiliares Aislados								
Nº Testigo	Superficie	Valor Comercialización	Valor Unitario	Antigüedad	Calidades	Equipamiento	Emplazamiento	Valor. Unitario Ponderado
Unif Aisl 1	240,00 m ²	430.000,00 €	1.791,67 €/m ²	7,00%	6,00%	3,00%	5,50%	2.208,19
Unif Aisl 2	150,00 m ²	325.000,00 €	2.166,67 €/m ²	9,00%	7,00%	3,50%	5,50%	2.759,28
Unif Aisl 3	185,00 m ²	420.000,00 €	2.270,27 €/m ²	8,00%	6,00%	3,00%	5,50%	2.824,21
Unif Aisl 4	180,00 m ²	561.000,00 €	3.116,67 €/m ²	2,00%	3,00%	0,00%	5,50%	3.454,46
Unif Aisl 5	190,00 m ²	395.000,00 €	2.078,95 €/m ²	7,00%	6,00%	3,00%	5,50%	2.562,26
Unif Aisl 6	440,00 m ²	450.000,00 €	1.022,73 €/m ²	7,00%	5,00%	2,00%	6,50%	1.248,20
Precio Medio			2.074,49 €/m²	Precio Medio Ponderado				2.509,43 €/m²

5.2.- Valor en Venta Edificación Unifamiliar en Hilera:

La oferta de vivienda unifamiliar en hilera es muy baja, tanto en el propio casco urbano del municipio de Pego como en las urbanizaciones de su término municipal. Únicamente se han localizado cuatro testigos que puedan ser considerados como comparables adecuados para el producto inmobiliario a desarrollar en el Sector Pego Golf y como se puede apreciar la totalidad se corresponden con inmuebles de segunda mano, circunstancia que limita la representatividad de la muestra para esta tipología edificatoria:

En la imagen de la página siguiente se muestran los emplazamientos de los testigos de viviendas Unifamiliares en Hilera y a continuación se acompañan unas fichas con los datos identificativos y descriptivos de cada uno de ellas:



N° Testigo	Unif Hilera 1	Uso	Residencial
Dirección	Urbanización Monte Pego	Superficie Publicitada	90,00 m2
Enlace	https://www.idealista.com/inmueble/82862349/	Precio	136.500,00 €

Descripción

Adosado dúplex en venta en Monte Pego, con una superficie construida de 90m2 distribuidos en salón comedor con acceso a terraza con espectaculares vistas, cocina americana amueblada y equipada, 2 dormitorios, 1 baño y 1 aseo. Cuenta con aire acondicionado f/c por conductos, ventanas con doble cristal, mosquiteras, se encuentra amueblado y dispone de piscina comunitaria en urbanización muy tranquila en zona residencial

Información Gráfica



Nº Testigo	Unif Hilera 2	Uso	Residencial
Dirección	Avda Ilustrat Joan Sala nº 1	Superficie Publicitada	195,00 m2
Enlace	https://www.idealista.com/inmueble/89903092/	Precio	274.900,00 €

Descripción

Chalet pareado con 320 m2 de parcela, que se distribuye en habitación principal con baño en planta baja, cocina independiente, salón comedor-salón, tres habitaciones de 11, 12 y 10 metros, aseo en planta baja de 2.08 metros, baño en planta superior y solárium de 25 metros. Puerta de seguridad, escalera de mármol. Acceso directo desde la parcela a la piscina comunitaria y zona ajardinada.

Información Gráfica



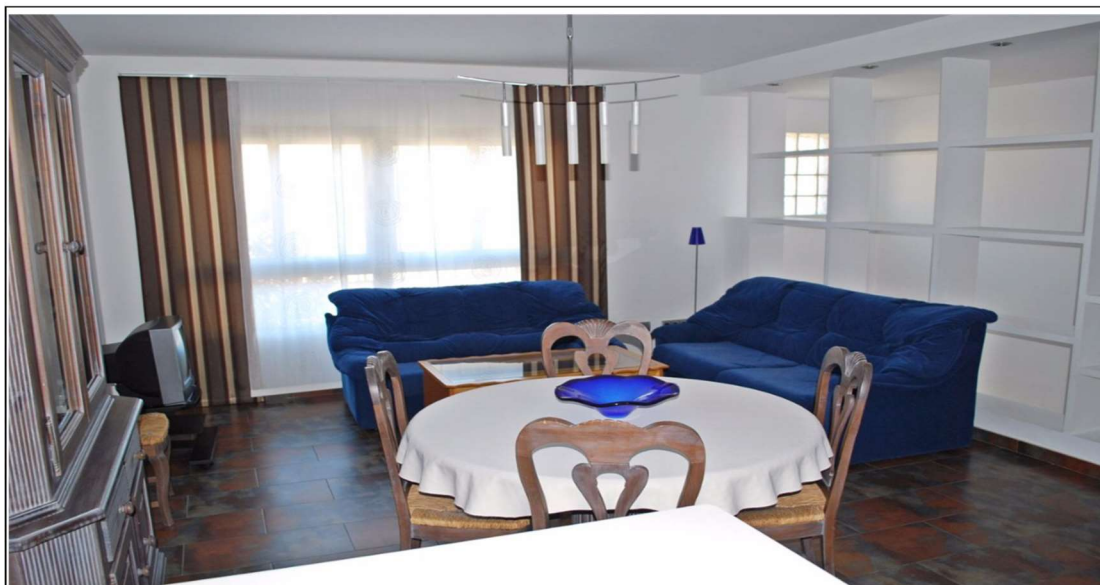
Nº Testigo	Unif Hilera 3	Uso	Residencial
Dirección	Zona Polideportivo	Superficie Publicitada	280,00 m2
Enlace	http://www.habitatpego.com/es/buscador-inmuebles/adosado-seminuevo/57	Precio	160.000,00 €

Descripción

Adosado seminuevo ubicado en zona residencial nueva, a pocos metros a pie de centro de salud, colegio, supermercado, polideportivo...

La casa, de reciente construcción, cuenta con 3 dormitorios, 2 de ellos con balcones, 1 baño y 1 aseo, cocina office conectada con comedor y con terraza, y amplio salón-comedor. Dispone de garaje y a la vez trastero (por su grandaria), y amplia terraza superior con bonitas vistas a las montañas.

Información Gráfica

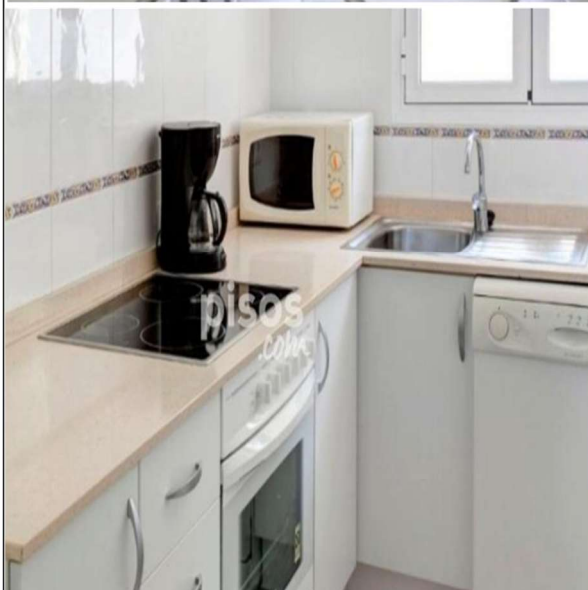
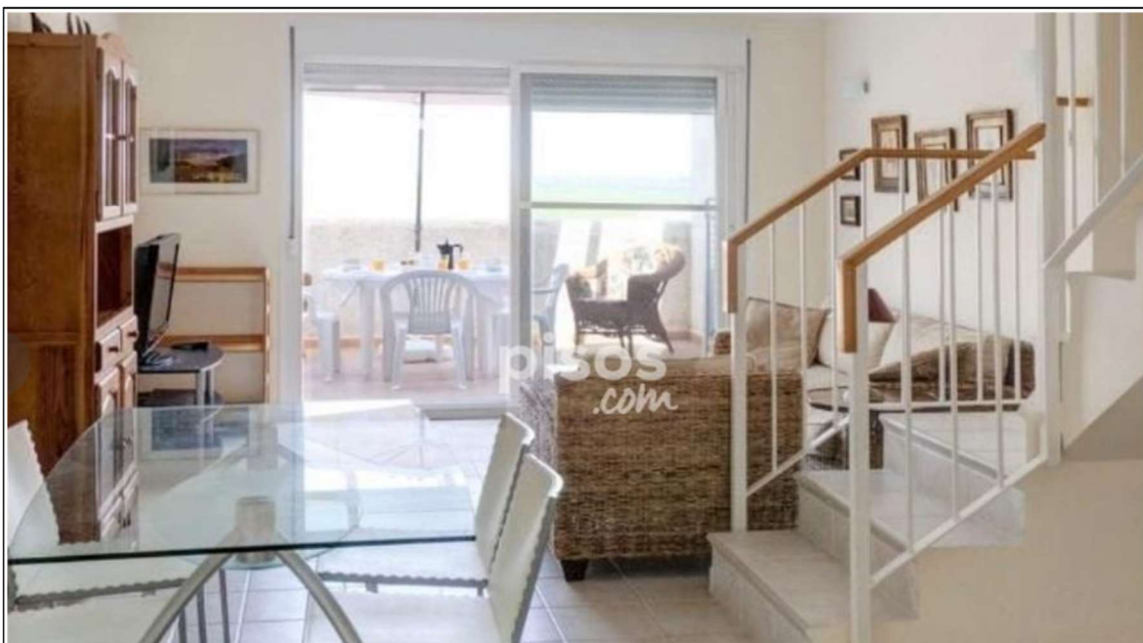


Nº Testigo	Unif Hilera 4	Uso	Residencial
Dirección	Monte Pego	Superficie Publicitada	100,00 m2
Enlace	https://www.pisos.com/comprar/casa_ado_sada-pego_centro_urbano-28413254682_108500/	Precio	129.000,00 €

Descripción

Adosado situado en una de las mejores zonas de monte pego con increíbles vistas al mar y a la montaña. La vivienda consta de salón comedor, cocina equipada, 2 dormitorios dobles con armarios empotrados, 1 baño completo, 1 aseo y terraza descubierta de 14 metros cuadrados. Además de aire acondicionado y ventiladores en el techo. Garaje individual incluido en el precio

Información Gráfica



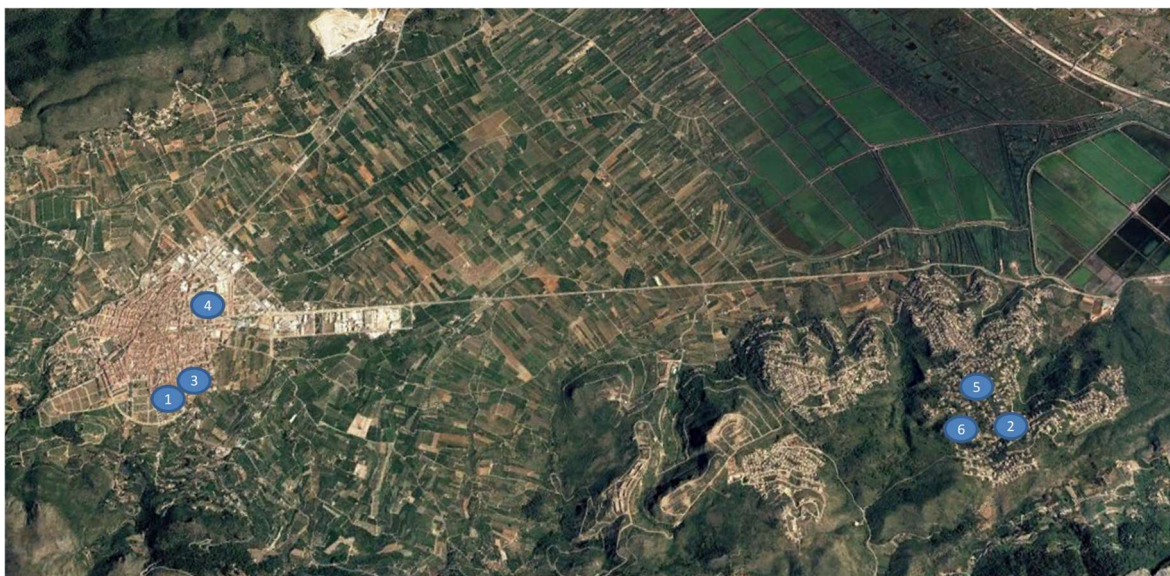
En la tabla siguiente se resumen los valores ponderados de cada uno de los testigos considerados, en la que se concluye que el valor medio en venta de las viviendas en edificación plurifamiliar es de **1.487,36 €/m²**.

Testigos Viviendas Unifamiliares en Hilera								
Nº Testigo	Superficie	Valor Comercialización	Valor Unitario	Antigüedad	Calidades	Equipamiento	Emplazamiento	Valor. Unitario Ponderado
Unif H.1	90,00 m ²	136.500,00 €	1.516,67 €/m ²	9,00%	6,00%	4,00%	5,00%	1.913,57
Unif H.2	195,00 m ²	274.900,00 €	1.409,74 €/m ²	6,00%	4,00%	3,00%	4,00%	1.664,75
Unif H.3	280,00 m ²	160.000,00 €	571,43 €/m ²	7,00%	5,00%	5,00%	8,00%	728,03
Unif H.4	100,00 m ²	129.000,00 €	1.290,00 €/m ²	9,00%	6,00%	4,00%	6,00%	1.643,09
Precio Medio			1.196,96 €/m²	Precio Medio Ponderado			1.487,36 €/m²	

5.3.- Valor en Venta Edificación Plurifamiliar en bloque Abierto:

Actualmente se han encontrado en comercialización viviendas en edificaciones Plurifamiliares en Bloque Abierto fundamentalmente en el casco urbano del municipio de Pego, aunque también es una tipología edificatoria que se ha utilizado en las urbanizaciones de Monte Pego I y II.

En la imagen de la página siguiente se muestran los emplazamientos de los testigos de viviendas en Edificaciones Plurifamiliares en Bloque Abierto y a continuación se acompañan unas fichas con los datos identificativos y descriptivos de cada uno de ellos:



Nº Testigo	EDA 1	Uso	Residencial
Dirección	Calle Forna 8	Superficie Publicitada	131,00 m2
Enlace	https://www.idealista.com/inmueble/97589271/	Precio	139.000,00 €

Descripción

Vivienda en planta baja, en una urbanización con jardines y 2 piscinas para uso comunitario. Se distribuye en un amplio salón con comedor y salida a la terraza con vistas a la zona comunitaria, cocina independiente con lavadero. Cuenta con dos dormitorios de los cuales el principal con baño en suite y ventana orientada a la terraza, otro baño con plato de ducha, ambas con armarios empotrados. La plaza de garaje abierta y el trastero se encuentran en el garaje subterráneo. Además el apartamento tiene aire acondicionado centralizado y video portero. El edificio tiene ascensor.

Información Gráfica



Nº Testigo	EDA 2	Uso	Residencial
Dirección	Calle Camelias 13 (Monte Pego)	Superficie Publicitada	120,00 m2
Enlace	https://www.idealista.com/inmueble/97951525/foto/6/	Precio	144.000,00 €

Descripción

Apartamento en Montepego con vistas al mar y a la marjal. Tiene dos habitaciones amplias y dos cuartos de baño completos uno en suite. La cocina es abierta al salón y está completamente equipada. También hay un lavadero. El salón es amplio y tiene salida a la terraza que es de 20m². Aire acondicionado frío/calor por conductos. La urbanización cuenta con una amplia piscina exterior, otra piscina interior climatizada, gimnasio, vestuarios, taquillas, zona de spa con baño de vapor, sauna y jacuzzi.

Información Gráfica



Nº Testigo	EDA 3	Uso	Residencial
Dirección	Calle Forna 12	Superficie Publicitada	125,00 m2
Enlace	https://www.idealista.com/inmueble/89649725/	Precio	175.000,00 €

Descripción

Vivienda en planta segunda, en una urbanización con jardines y 2 piscinas para uso comunitario. Se distribuye en un amplio salón con comedor y salida a la terraza con vistas a la zona comunitaria, cocina independiente con lavadero. Cuenta con tres dormitorios de los cuales el principal con baño en suite y ventana orientada a la terraza, otro baño con plato de ducha, ambas con armarios empotrados. La plaza de garaje abierta y el trastero se encuentran en el garaje subterráneo. Además el apartamento tiene aire acondicionado centralizado y video portero. El edificio tiene ascensor.

Información Gráfica



Nº Testigo	EDA 4	Uso	Residencial
Dirección	Calle Denia 60	Superficie Publicitada	135,00 m2
Enlace	https://www.idealista.com/inmueble/81371199/foto/18/	Precio	140.000,00 €

Descripción

Vivienda distribuida en salón comedor, cocina independiente con galería y 3 dormitorios dobles, el dormitorio principal en suite, 2 cuartos de baño. La vivienda cuenta con instalación de aire acondicionado F/C, armarios empotrados en todas las habitaciones, toldos, ventanas de aluminio. Se vende con la plaza de aparcamiento y trastero.

Información Gráfica



Nº Testigo	EDA 5	Uso	Residencial
Dirección	Urbanización Monte Pego	Superficie Publicitada	100,00 m2
Enlace	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/pego/aire-acondicionado-calefaccion-parking-terraza-trastero-zona-comunitaria-piscina-amueblado-television-piscina/131397759/d?from=list	Precio	120.000,00 €

Descripción

Vivienda tipo duplex esta totalmente equipada y amueblado. La vivienda se distribuye en salón comedor desde el que se accede a una amplia terraza, cocina independiente, dos habitaciones y dos cuartos de baño. La vivienda se emplaza en un conjunto residencial con piscina, cuenta con instalación de aire acondicionado y calefacción, ventiladores en el techo en las habitaciones, uno de los baños está revestido de marmol, garaje y trastero privado

Información Gráfica



Nº Testigo	EDA 6	Uso	Residencial
Dirección	Monte Pego	Superficie Publicitada	95,00 m2
Enlace	https://www.fotocasa.es/es/comprar/vivienda/pego/calefaccion-parking-jardin-terraza-trastero-piscina/164515772/d?from=list	Precio	155.000,00 €

Descripción

Vivienda tipo dúplex distribuida en salón comedor con acceso a terraza cubierta, cocina integrada en el salón, dos habitaciones y dos baños. La vivienda forma parte de una edificación compuesta por 20 viviendas, todas ellas con acceso directo, Zonas comunes, piscina, garaje privado.

Información Gráfica



En la tabla siguiente se resumen los valores ponderados de cada uno de los testigos considerados, en la que se concluye que el valor medio en venta de las viviendas en edificación plurifamiliar es de **1.548,35 €/m²**.

Testigos Edificaciones Plurifamiliares								
Nº Testigo	Superficie	Valor Comercialización	Valor Unitario	Antigüedad	Calidades	Equipamiento	Emplazamiento	Valor. Unitario Ponderado
EDA 1	131,00 m ²	139.000,00 €	1.061,07 €/m ²	5,00%	4,00%	4,00%	6,00%	1.277,34
EDA 2	120,00 m ²	144.000,00 €	1.200,00 €/m ²	5,00%	4,50%	4,50%	5,50%	1.451,63
EDA 3	125,00 m ²	175.000,00 €	1.400,00 €/m ²	5,00%	4,00%	4,00%	6,00%	1.685,35
EDA 4	135,00 m ²	140.000,00 €	1.037,04 €/m ²	6,00%	5,50%	4,50%	6,00%	1.284,62
EDA 5	100,00 m ²	120.000,00 €	1.200,00 €/m ²	7,00%	7,00%	5,00%	5,50%	1.521,92
EDA 6	95,00 m ²	155.000,00 €	1.631,58 €/m ²	7,00%	7,00%	5,00%	5,50%	2.069,27
Precio Medio			1.254,95 €/m²	Precio Medio Ponderado			1.548,35 €/m²	

5.4.- Valor en Venta Edificaciones de Viviendas de Protección Pública:

El precio máximo para la venta protegida de nueva construcción se establece, por metro cuadrado de superficie útil en el municipio de Pego, a partir del Precio Básico fijado por el Ministerio de Fomento combinado con los coeficientes establecidos en el Decreto 191/2013.

Se ha consultado la tabla en la que se definen los grupos a los que pertenecen cada uno de los municipios, pudiéndose comprobar que el municipio de Pego se localiza en ZONA A, a la que le corresponde un precio por m² útil de vivienda de 1.212,80 €. En el caso de que la vivienda cuente con anejos (Garaje y/o trastero), el precio máximo por metro cuadrado útil de garaje y/o trastero, vinculado a la vivienda será como máximo del 60% del de la vivienda con un límite máximo de 8 m² para el trastero y de 25 m² para la plaza de aparcamiento.

Para determinar el valor de venta por m² construido se estima un coeficiente del 1,20% entre la superficie construida con eecc y la superficie útil, con ello el precio en venta de las viviendas de protección pública será de 1.010,67 €/m².

El valor de las plazas de garaje serán de 18.192 €/ud y los trasteros de 5.821,44 €/ud.

5.5.- Resumen Valor en Venta de las Edificaciones Residenciales:

En la tabla siguiente se detallan los valores en venta de las edificaciones de uso residencial a construir en el Sector Pego Golf, según las diferentes tipologías edificatorias y conforme a los valores unitarios de venta que se han obtenido de los estudios de mercado que se han realizado:

Parcela	Tipología Edificatoria	Edificabilidad Total	Valor Unitario Venta	Valor Total Venta
R1 (*)	EDA	15.698,94 m2t	1.548,35 €/m2t	24.307.516,12 €
	UFH	3.924,74 m2t	1.487,36 €/m2t	5.837.499,80 €
R2.A (*)	EDA	20.925,11 m2t	1.548,35 €/m2t	32.399.472,04 €
	UFH	5.231,28 m2t	1.487,36 €/m2t	7.780.799,59 €
R3.A (*)	EDA	14.630,86 m2t	1.548,35 €/m2t	22.653.738,24 €
	UFH	3.657,71 m2t	1.487,36 €/m2t	5.440.341,65 €
R3.B	UFA	14.656,07 m2t	2.509,43 €/m2t	36.778.405,90 €
R4	UFA	25.225,46 m2t	2.509,43 €/m2t	63.301.567,68 €
R5	UFA	9.912,21 m2t	2.509,43 €/m2t	24.874.013,48 €
R2.B VPP	EDA	49.017,60 m2t	1.010,67 €/m2t	49.540.617,79 €
	Garajes	490,00 ud	18.192,00 €/ud	8.914.080,00 €
	Trasteros	490,00 ud	5.821,44 €/ud	2.852.505,60 €
Totales		162.879,98 m2t		284.680.557,89 €

(*) Dada la falta de testigos y la consecuente falta de representatividad de la muestra seleccionada, se ha considerado que el 80% de la Edificación se materializa en EDA y el 20% en Edificación UFH

6.- VALOR EN VENTA DE LAS EDIFICACIONES DE USO Terciario Comercial

Para determinar el Valor en Venta de los locales de uso terciario emplazados en edificios exentos, conforme a los parámetros urbanísticos que se establecen en las fichas de las parcelas de uso terciario definidas en el Plan Parcial Pego Golf, se ha realizado un estudio de mercado, en el que se han intentado localizar en los principales portales inmobiliarios, muestras representativas próximas a las zonas de emplazamiento y como se puede apreciar en las páginas siguientes únicamente se han localizado dos locales que dan frente a la calle Denia en el propio municipio de Pego, a los que se ha procedido a la homogeneización de las muestras tomadas considerando las siguientes variables (Antigüedad, calidades, equipamientos y emplazamiento).

A la falta de oferta de locales terciarios en edificación exenta hay que añadir la oferta de suelo disponible en el sector 2 industrial, tal y como se puede apreciar en la imagen siguiente. Este sector es colindante al desarrollo urbanístico de Pego Golf, en el que se establece en las Normas Urbanísticas del PGOU que son usos compatibles al industrial los siguientes: Oficinas, Comercial y aparcamientos en planta baja, también podrán autorizarse la instalación de bares, cafeterías, restaurantes y similares, en cualquiera de sus categorías, incluso con ambiente musical y espectáculos. También serán compatibles los usos público administrativo y los dotacionales.



Dada la falta de testigos en el propio municipio se ha extendido la búsqueda a localidades próximas y tampoco se han podido localizar comparables que pudiesen ser representativos. Dada la carencia de testigos comparables, para obtener una valoración lo más objetiva posible también se han considerado los valores estimados de las potenciales rentabilidades medias esperadas a las que aplicando el método de Capitalización de Rentas, que consiste en calcular el Valor del futuro inmueble a construir, en el que se podría materializar la edificabilidad prevista para el citado uso, tal que permita obtener, a un determinado tipo de interés, la renta que actualmente produciría la explotación del inmueble

Los precios mensuales de los alquileres de locales comerciales en edificación exenta, tomando en un radio de 10 km del municipio de Pego, oscilan entre los 4,50 y

los 5,40 €/m², por lo que si aplicamos la expresión siguiente, podemos obtener el valor unitario de las edificaciones de uso terciario:

$$Vr = \frac{Rm}{i}$$

Dónde:

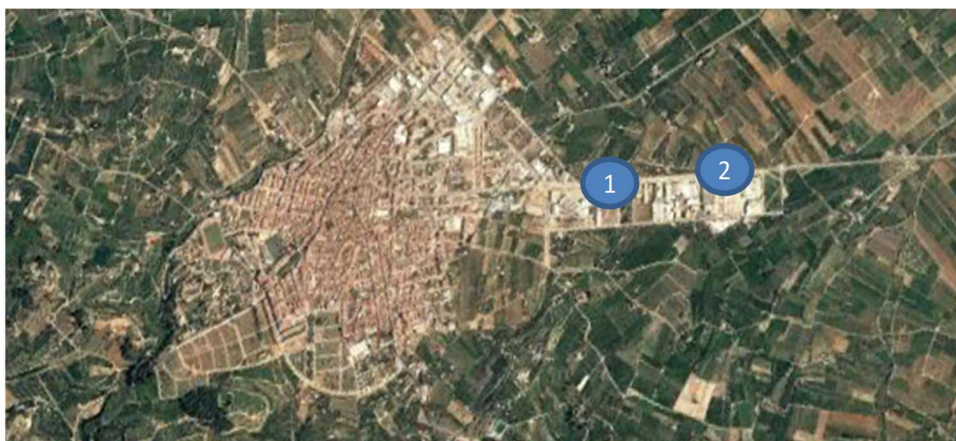
Vr: Valor de Capitalización

Rm: Renta Media Neta del Inmueble

i: Tasa de Interés Neto Inmobiliario (6,5)

Con ello se obtiene unos valores comprendidos entre los **830,76 €/m²** y los **996,92 €/m²**.

En la imagen siguiente se detalla el emplazamiento y las fichas de los dos testigos identificados en venta en el propio municipio de Pego:



Nº Testigo	Local 1	Uso	Terciario
Dirección	Calle Denia 98	Superficie Publicitada	3.500,00 m2
Enlace	https://www.idealista.com/inmueble/39891278/	Precio	900.000,00 €

Descripción

Nave comercial con una superficie construida de 3.500 m², acceso adaptado a personas con discapacidad. Cerramiento exterior a base de muros cortina y placas prefabricadas de hormigón. Interiormente se encuentra dividida en zona de exposición y oficinas. Cuenta con vallado exterior, acceso de vehículos e instalación de alumbrado.

Información Gráfica



Nº Testigo	Local 2	Uso	Terciario
Dirección	Calle Denia 134	Superficie Publicitada	448,00 m2
Enlace	https://www.idealista.com/inmueble/84181845/	Precio	177.500,00 €

Descripción

Nave industrial compuesta de plantas baja y alta con terreno delantero. De carácter polivalente y ubicada junto a carretera de Dénia, disponiendo de buenos accesos y comunicaciones

Información Gráfica



En la tabla siguiente se resumen los valores ponderados de cada uno de los testigos considerados, en la que se concluye que el valor medio en venta de las edificaciones terciarias es de **430,46 €/m²**.

Testigos Locales								
Nº Testigo	Superficie	Valor Comercialización	Valor Unitario	Antigüedad	Calidades	Equipamiento	Emplazamiento	Valor. Unitario Ponderado
Local 1	3.500,00 m ²	900.000,00 €	257,14 €/m ²	6,00%	9,00%	8,00%	5,00%	336,91
Local 2	448,00 m ²	177.500,00 €	396,21 €/m ²	8,00%	9,00%	7,00%	5,00%	524,01
Precio Medio			326,67 €/m²	Precio Medio Ponderado			430,46 €/m²	

Como se puede apreciar las diferencias de los valores obtenidos de los testigos en venta en el municipio de Pego y los obtenidos por la capitalización de las rentas de locales en municipios próximos es considerable, por ello y vista la cantidad de suelo disponible en el Sector 2 de Pego, consideramos que la demanda actual de este tipo de producto inmobiliario es escasa. Por ello la oferta de suelo terciario comercial que se pondrá en el mercado, una vez urbanizado el sector Pego Golf será adsorbida por la propia demanda que se genere de ese uso como consecuencia de la implantación de las nuevas viviendas como por el resto de actividades del Sector (Golf, equipamientos deportivos, hotel, etc..).

Por todo ello, dado que la demanda actual no se ajusta a la potencial demanda que se generará una vez finalizado del desarrollo urbanístico previsto, para determinar el precio de venta de los locales de uso terciario en edificación exenta, se considera dar un peso del 70% al valor obtenido de la capitalización de las rentas de los inmuebles emplazados en un radio de 10 km del municipio. y un 30% al valor obtenido de los testigos considerados en el propio municipio de Pego.

Con todas estas consideraciones se estima un valor de venta de los locales de uso terciario en edificación exenta de **768,83 €/m²**

En la tabla siguiente se detallan los valores en venta de las edificaciones de uso Terciario Comercial a construir en el Sector Pego Golf.

Parcela	Tipología Edificatoria	Edificabilidad Total	Valor Unitario Venta	Valor Total Venta
C1	Bloque Exento	11.583,70 m ² t	768,83 €/m ² t	8.905.896,07 €
C2	Bloque Exento	25.971,73 m ² t	768,83 €/m ² t	19.967.845,18 €
Totales		37.555,43 m²t		28.873.741,25 €

7.- VALOR EN VENTA DE LA EDIFICACIÓN DE USO HOTELERO

Para determinar el valor en venta de la edificación a construir en la parcela TER-H1, se va a utilizar el método de Capitalización de Rentas, que consiste en calcular el Valor del futuro inmueble a construir, en el que se podría materializar la edificabilidad prevista para el citado uso, tal que permita obtener, a un determinado tipo de interés, la renta que actualmente produciría la explotación del inmueble como Hotel.

En el artículo 25 de la normativa de referencia, la orden ECO805/2003, se establecen los requisitos que deben concurrir para poder aplicar el método de capitalización de rentas entre los que se incluye:

c) Que el inmueble valorado esté produciendo o pueda producir ingresos como inmueble ligado a una actividad económica y que además existan suficientes datos contables de la explotación o información adecuada sobre ratios estructurales medias de la rama de actividad correspondiente.

Para la aplicación del método de capitalización de rentas, se tiene que calcular la RENTA NETA ANUAL, mediante el análisis de los flujos de caja, es decir, restar a los ingresos los gastos necesarios de explotación y aplicar la fórmula de la capitalización a perpetuidad:

$$Vr = \frac{Rm}{i}$$

Dónde:

Vr = Valor de Capitalización

Rm = Renta Media Neta del Inmueble

i = Tasa de Interés Neto Inmobiliario

Para determinar la Renta Neta Anual de una explotación de Edificio de uso Hotelero se ha realizado un Estudio de Mercado de dicho uso en las proximidades del ámbito del Sector Pego Golf, con el objeto de obtener información sobre los precios e instalaciones ofertadas por los Resorts que actualmente se encuentran en explotación,

al objeto de poder conocer los ingresos previstos por la explotación de los potenciales servicios ofertados así como estimar los costes de funcionamiento que se prevé incurrir por la prestación de dichos servicios.

7.1.- Oferta de Hoteles de Golf próximos al Sector Pego Golf y Estimación de Ingresos de la Actividad Hotelera.

Se ha procedido a consultar las web´s de los principales Hoteles Golf, que se ofertan en las proximidades del Sector Pego Golf, al objeto de poder conocer con el máximo detalle los servicios que se ofertan, las instalaciones con las que cuentan así como los precios.

En la imagen siguiente se aprecia el emplazamiento de los 2 testigos considerados:



- **Hotel Denia La Sella Golf Resort & Spa (5 Estrellas)**

El hotel Denia La Sella Golf Resort & Spa, cuenta con 186 habitaciones, se emplaza en la urbanización “La Sella” en la Alquería de Ferrando s/n, en el término municipal del municipio de Denia. Dista 104 km del Aeropuerto de Alicante – Elche y 113 km del Aeropuerto de Valencia.

A continuación se acompañan imágenes de la fachada del hotel así como de las diferentes tipologías de las habitaciones ofertadas:



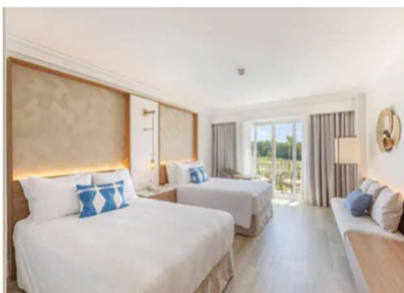
Estándar, Habitación, 1 King



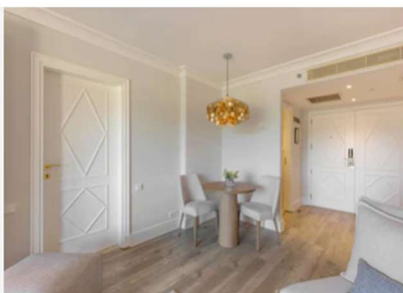
Estándar, Habitación, 2 Doble



Superior, Habitación, 1 King,
vista al resort, balcón



Superior, Habitación, 2 Doble,
vista al resort, balcón



Estándar, Suite, 1 King, sofá
cama, vista al interior, balcón



La Sella, Suite, 1 King, sofá
cama, vista al resort, balcón

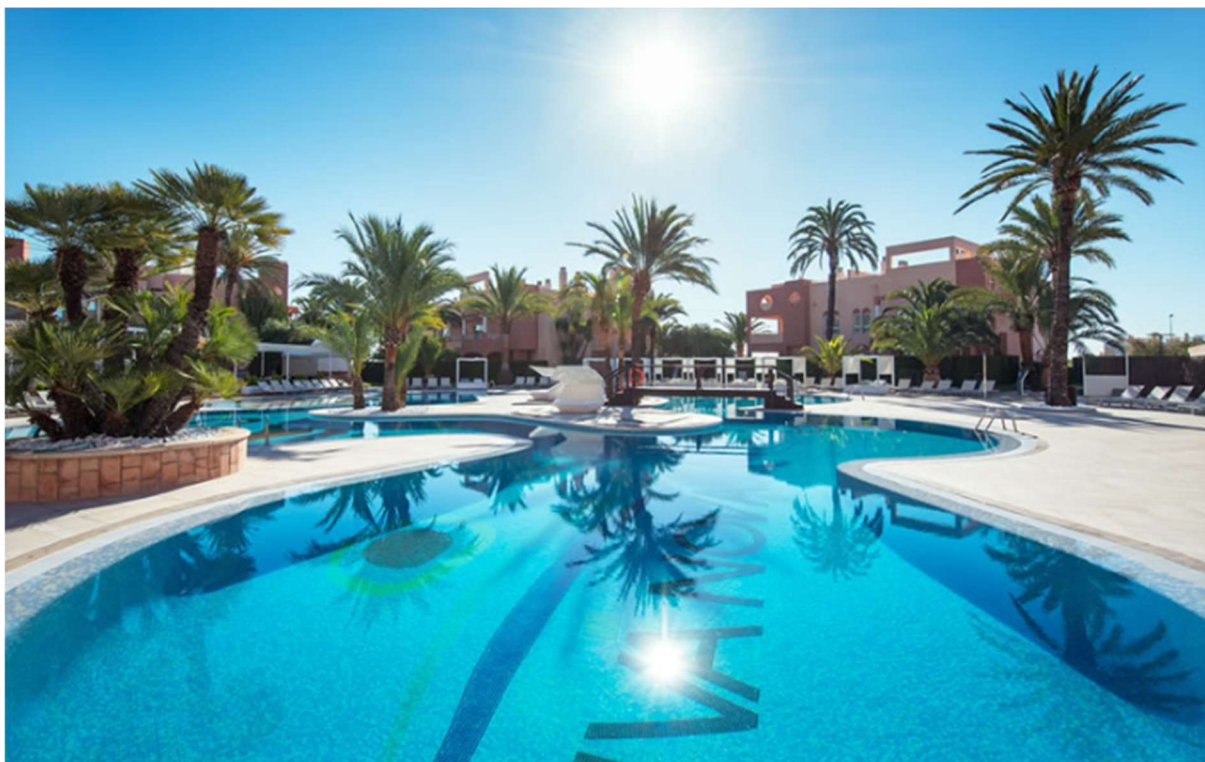
Los precios de las habitaciones varían considerablemente según las diferentes tipologías, además se ofertan paquetes que incluyen actividades vinculadas al Golf, Ciclismo y otros deportes.

El precio medio por habitación, considerando las variaciones estacionales es de 111,15 €/noche.

- **Oliva Nova Beach & Golf Hotel(4 Estrellas)**

El hotel Oliva Nova Beach & Hotel, cuenta con 200 habitaciones, se emplaza en la Avenida Dalí nº 4 del municipio de Oliva, en primera línea de Mar, entre los municipios de Denia y Gandía. Dista 113,50 km del Aeropuerto de Alicante – Elche y 86,60 km del Aeropuerto de Valencia.

A continuación se acompañan imágenes de la fachada del hotel así como de las diferentes tipologías de las habitaciones ofertadas:



Habitaciones
Classic



HABITACIÓN
Classic Suite



HABITACIÓN
Classic Doble

Habitaciones
Premium



HABITACIÓN
Premium Suite



HABITACIÓN
Premium Doble



HABITACIÓN
Premium Grand Suite Romance



HABITACIÓN
Premium Grand Suite Elegance

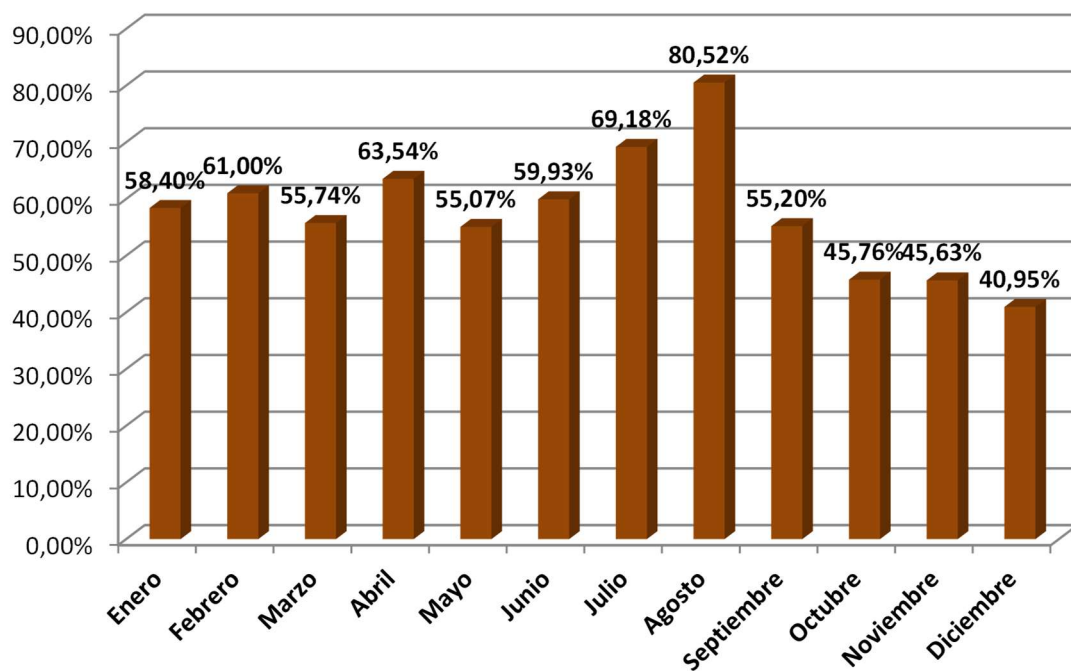
Al igual que en el testigo anterior, los precios de las habitaciones varían considerablemente según las diferentes tipologías, además se ofertan paquetes que incluyen actividades vinculadas al Golf, Ciclismo y otros deportes.

El precio medio por habitación, considerando las variaciones estacionales es de 114,73 €/noche.

Considerando los precios medios por habitación y ponderando las categorías y emplazamientos de cada uno de los testigos considerados, se puede extrapolar que el precio medio por habitación del Resort a construir en la parcela TER-H1 con la categoría de 4 Estrellas que se emplaza a unos 10 km de las playas de Denia y Oliva debe de ser de 107,30 €/noche.

Para estimar el nivel de ocupación previsto en el hotel a construir en la parcela Ter H.1 del Sector Pego Golf, se han consultado los datos de ocupación hotelera correspondiente a las últimas anualidades, en diferentes municipios de la Provincia de Alicante que cuentan con campo de Golf próximo. No se han tenido en cuenta los años 2020 y 2021, cuyos datos están distorsionados por los efectos de la pandemia por Covid-19, por lo que no pueden ser considerados como representativos.

En la tabla siguiente se representa la distribución media obtenida por meses:



La edificabilidad de la parcela H1 de uso hotelero es de 35.296,92 m², por ello estimamos que el hotel a construir contaría con un total de 250 habitaciones.

Una vez determinado el valor de venta por habitación y noche y las previsiones de ocupación, en la tabla siguiente se estiman los ingresos anuales previstos de la explotación hotelera por venta de habitaciones:

Mes	% Ocupación	Nº Habitaciones Ocupadas	Nº días	Previsión Ingresos
Enero	58,40%	146	31	485.639,80 €
Febrero	61,00%	153	28	458.171,00 €
Marzo	55,74%	139	31	463.519,91 €
Abril	63,54%	159	30	511.338,15 €
Mayo	55,07%	138	31	457.948,35 €
Junio	59,93%	150	30	482.286,68 €
Julio	69,18%	173	31	575.283,59 €
Agosto	80,52%	201	31	669.584,19 €
Septiembre	55,20%	138	30	444.222,00 €
Octubre	45,76%	114	31	380.528,72 €
Noviembre	45,63%	114	30	367.207,43 €
Diciembre	40,95%	102	31	340.529,96 €
Total Ingresos Anuales por Habitaciones				5.636.259,77 €

A los ingresos por venta de habitaciones hay que añadir los ingresos correspondientes a otros conceptos como son los servicios de cafetería, restaurante, salones, banquetes, instalaciones deportivas, spa, parking, etc. Estos ingresos representan del orden del 18% de los ingresos por ventas de habitaciones, por lo que se estima que los ingresos totales previstos serían los siguientes:

Total Ingresos Anuales por Habitaciones	5.636.259,77 €
Ingresos por otros conceptos	1.014.526,76 €
Total Ingresos previstos de la Edificación Hotelera	6.650.786,52 €

7.2.- Determinación de los Costes de Explotación de la Actividad Hotelera.

En la tabla siguiente se detalla la estimación de los conceptos de coste de explotación de la actividad a desarrollar en la edificación hotelera:

Concepto de Gasto	Importe
Gasto de Personal	1.822.182,03 €
Reparaciones y Conservaciones	85.778,74 €
Servicios Profesionales	50.437,15 €
Materias Primas	550.700,79 €
Seguros	53.239,21 €
Suministros	868.639,75 €
Publicidad	239.856,65 €
Tasas e Impuestos	276.003,27 €
Amortización de Mobiliario	238.875,93 €
Amortización de Maquinaria	263.735,11 €
Amortización de la Construcción	420.877,47 €
Total Gastos de Explotación	4.870.326,09 €

7.3.- Determinación de la Renta Neta Anual y Valoración de la Edificación Hotelera.

Una vez determinados los ingresos previstos por la explotación de la actividad hotelera y los gastos de explotación de la misma, mediante el análisis de los flujos de caja, es decir, restando a los ingresos los gastos necesarios de explotación se estima la Renta Neta Anual de la explotación del Edificio de uso Hotelero a construir en la parcela H1 del Sector Pego Golf:

Total Ingresos previstos de la Edificación Hotelera	6.650.786,52 €
Total Gastos de Explotación	4.870.326,09 €
Renta Anual Neta	1.780.460,44 €

Y una vez calculada la RENTA NETA ANUAL, aplicando la fórmula de la capitalización a perpetuidad se obtiene el valor de Capitalización de la Edificación Hotelera, considerando una Tasa de interés Neto Inmobiliaria, que para este tipo de explotaciones hoteleras se considera del 6,0% :

$$V_r = \frac{R_m}{i}$$

Valor del Inmueble	29.674.340,62
Tasa de interés	6,00%

8.- VALOR EN VENTA DE LAS INSTALACIONES DE CAMPO DE GOLF

Los ingresos que se producen por la explotación de un campo de Golf están condicionados por el modelo de explotación establecido por quien lo gestiona.

Así, el peso que cada partida tenga sobre los ingresos totales del campo estará en función de si pertenece a un club de golf privado, comercial o mixto.

En el caso que nos ocupa del campo a construir en el Sector de Pego Golf se va a considerar un sistema de explotación, conocido como Comercial. Este tipo de campo es de acceso para todo tipo de usuarios interesados en la práctica del Golf, en el que la principal fuente de mantenimiento del campo son los ingresos que se producen por “Green Fee”, a diferencia del modelo de gestión Privado en el que la figura fundamental es la del socio, a cuyo servicio se encuentra el campo, siendo fuente de ingresos la venta a los socios de los derechos de juego y las cuotas correspondientes.

En un campo de Golf de explotación comercial, los ingresos por Green Fee representan más del 60% del total de los ingresos, pero a ellos se tienen que añadir los correspondientes a fomentar aquellas actividades que complementan los servicios del campo. En la tabla siguiente se detallan las diferentes fuentes de ingresos de un campo de Golf de explotación comercial, así como el porcentaje de ingresos de cada uno de ellos:

Ingresos	%
Green Fee	60,00%
Pro - Shop	9,10%
Campo de Prácticas y Escuela de Golf	11,40%
Alquiler de Material	12,40%
Restaurante, Bar y Otros	7,10%
Total Ingresos Anuales Esperados	100,00%

8.1.- Oferta de Instalaciones de Golf próximos al Sector Pego Golf y Estimación de Ingresos de la Actividad.

Para determinar los posibles ingresos derivados de los diferentes conceptos de ingresos de la explotación del campo de Golf a construir en el Sector Pego Golf, se han consultado las tarifas que se ofrecen en los campos de Golf más próximos y que se detallan a continuación:

- **LA SELLA GOLF (Sistema de Gestión Comercial):**



Seleccione el número de jugadores

Puede combinar distintos tipos de reserva

jueves, 24 Noviembre 2022 a las 09:12

2

GF 18 VISITANTE ONLINE Buggy not included	100,00€	<input type="text" value="1"/> <input type="text" value="2"/>
GF 18 VISITANTE JUNIOR ONLINE Buggy not included	40,00€	<input type="text" value="1"/> <input type="text" value="2"/>
GF 9 VISITANTE ONLINE Buggy not included	56,00€	<input type="text" value="1"/> <input type="text" value="2"/>
GF 9 VISITANTE JUNIOR ONLINE Buggy not included	20,00€	<input type="text" value="1"/> <input type="text" value="2"/>

Extras

ALQUILER BUGGY 18H ONLINE	35,00€
ALQUILER BUGGY 9H ONLINE	20,00€
ALQUILER CARRO ELECTRICO 18H ONLINE	12,00€
ALQUILER CARRO ELECTRICO 9H ONLINE	8,00€
ALQUILER CARRO MANUAL ONLINE	5,00€
ALQUILER J. PALOS 18H CAB. ONLINE	30,00€
ALQUILER J. PALOS 9H CAB. ONLINE	20,00€
ALQUILER J. PALOS 18H DAMAS ONLINE	30,00€
ALQUILER J. PALOS 9H DAMAS ONLINE	20,00€

La SELLA Golf
academy

Escuela Infantil y Junior

Miércoles | Wednesday
De | From 17:30 - 18:30 90 € trimestre

Jueves | Thursday
De | From 17:30 - 19:00 90 € trimestre

Sábado | Saturday
Grupo 1: de | from 10:00 - 11:00 90 € trimestre
Grupo 2: de | from 11:15 - 12:15 90 € trimestre
Grupo 3: de | from 12:30 - 13:30 90 € trimestre
Pre-golf 1: de | from 12:30 - 13:30 90 € trimestre
Grupo 4: de | from 16:00 - 17:30 96 € trimestre
Grupo 5: de | from 17:30 - 19:00 96 € trimestre

Domingo | Sunday
Grupo 6: de | from 10:00 - 11:00 90 € trimestre
Grupo 7: de | from 11:05 - 12:05 90 € trimestre
Grupo 8: de | from 12:10 - 13:10 90 € trimestre

Para más información Tel. +34 629 416 629 ó
dino.ferrer@lasellagolf.com



Clases de Golf

Precios:	1Alumno	2Alumnos	3Alumnos	4Alumnos
1/2 Hora	30			
1 Hora	50	60	80	90
3 Horas	145	175	220	240
5 Horas	230	280	370	410

Clases de Grupo, 5-12 alumnos: 25€

Clases de Grupo, Taller adultos: 20€

Suplementos

Clase Video Análisis: 10€ por sesión

Clase Flightscope: 20€ por sesión

Clase en el Campo de Golf: 5€ por hoyo/pers.

Clase de 9 hoyos: 30€ por persona

Buggy: 10€ por clase

Hay cursos infantiles y de adultos.

Consulte a nuestros profesores.

Golf Lessons

Prices :	1Student	2Students	3Students	4Students
1/2 Hour	30			
1 Hour	50	60	80	90
3 Hours	145	175	220	240
5 Hours	230	280	370	410

Group class, 5-12 students: 25€

Group class, workshop: 20€

Supplements

Video Analysis class: 10€ per session

Flightscope class: 20€ per session

Golf Course lesson: 5€ per hole/person

9 holes class: 30€ per person

Buggy: 10€ per class

Group tuition, Junior and Adult Group lessons available. Ask our professionals.



HÁNDICAP
G.V.B · PLATZREIFE

Solicitud de hándicap con la Federación Española. Usted deberá jugar dos veces con el profesor. La puntuación media determinará su hándicap. Hay un examen de etiqueta y de reglas.

Precio: 180€

No incluimos en el precio los costes de tramitación de la Federación: 15€

Applying for a Spanish Hándicap, you have to play 2x3 holes with the professional. The average score will determine your hándicap. There will also be an exam on etiquette and rules of golf.

Price: 180€

Not included is 15€ for the valencian golf federation processing cost.

Um ein Handicap beim spanischen Verband zu beantragen, müssen Sie 2 mal (3 Löcher) mit dem Pro spielen. Die durchschnittliche Punktewertung wird Ihr Handicap ergeben. Es gibt ebenfalls eine Etikette- und Regelprüfung.

Preis: 180€

Die Bearbeitungskosten des Verbandes von 15Euro sind nicht inbegriffen.

www.rfegolf.es



○ **GOLF OLIVA NOVA (Sistema de Gestión Mixto):**

GREEN FEES	Socio Member Mitglied	No socio Non-Member Nicht-Mitglied	
9 Hoyos Holes · Loch	3€	40€	
18 Hoyos Holes · Loch	5€	70€	
JUNIOR ≤ 12 -50%, JUNIOR ≤ 20 -30%			
<p>Mejor precio garantizado para reservas a través de la web <i>Best price guarantee for bookings made via</i> <i>Garantiert der beste Preis für Reservierungen über die Webseite</i> OLIVANOVA.COM</p>			
ABONOS · SUBSCRIPTIONS · ABONNEMENTS			
Trimestral Quarterly Dreimonatlich	Semestral Semester Halbjahr	Anual Year Jahr	
INDIVIDUAL · SINGLE RATE · EINZELPERSON			
900€	1.450€	2.200€	
MATRIMONIOS · COUPLE · PAAR			
1.400€	2.200€	3.600€	
JUNIOR ≤ 20			
-	-	650€	
JUNIOR ≤ 12			
-	-	450€	
ALQUILER DE MATERIAL GOLF EQUIPMENT TO RENT GOLFAUSRÜSTUNG VERMIETUNG		Socio Member Mitglied	No socio Non-Member Nicht-Mitglied
		9 Hoyos Holes Loch	18 Hoyos Holes Loch
Palos de golf Clubs · Golfschlägern	5€	10€	15€
Trolley	2,50€	5€	12€
Trolley eléctrico Electric trolley · Elektro-Trolley	3€	6€	6€
Trolley eléctrico (anual) Electric trolley (Year) · Elektro-Trolley (Jahr)	150€	---	---

CUARTO DE PALOS LOCKER ROOM SCHLÄGERABSTELLRAUM	Socio Member Mitglied		No socio Non-Member Nicht-Mitglied			
	MES Month Monat	AÑO Year Jahr	DÍA Day Tag	SEMANA Week Woche	MES Month Monat	AÑO Year Jahr
Taquilla Locker · Schllessfach	-	50€	4€	20€	60€	100€
Jaula de palos Locker for clubs Schlägerbox	-	79€	7€	30€	60€	150€
Parking para trolley Parking for trolleys Trolley-Parkplatz	15€	120€	-	-	20€	200€

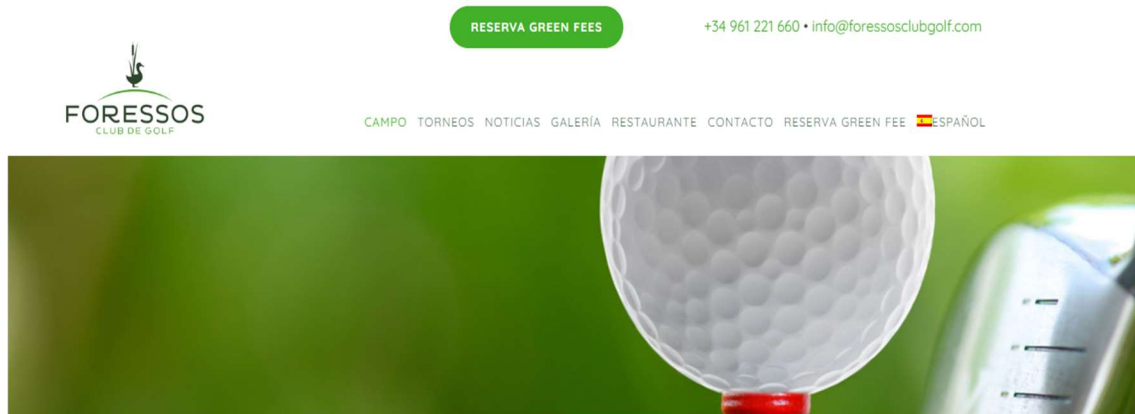
BUGGIES	Socio Member Mitglied		No socio Non-Member Nicht-Mitglied	
	9 Hoyos Holes Loch	18 Hoyos Holes Loch	9 Hoyos Holes Loch	18 Hoyos Holes Loch
1 salida · 1 tee time · 1 Tag	12€	20€	20€	30€
Paquete de 10 · Pack of 10 · 10er-Pack	190€		280€	
Semestral · Semester · Halbjahrespaket	600€		-	
Anual · Year · Jahrespaket	900€		-	

CAMPO DE PRÁCTICAS DRIVING RANGE	Socio Member Mitglied	No socio Non-Member Nicht-Mitglied
1 ficha · 1 token · 1 Marke	1€	2€
10 fichas · 10 tokens · 10 Marken	9€	18€
20 fichas · 20 tokens · 20 Marken	17€	34€

PITCH & PUTT	Socio Member Mitglied	No socio Non-Member Nicht-Mitglied
1 salida · 1 tee time · 1 Tag	-	13€
Paquete de 10 · Pack of 10 · 10er-Pack	-	100€

TENIS / PÁDEL TENNIS / PADDLE-TENNIS TENNIS / PADDEL-TENNIS	Socio Member Mitglied	No socio Non-Member Nicht-Mitglied
Alquiler de pista (1h) Court rental (1h) · Platz (1h)	10€	12€
Luz (1h) Lighting (1h) · Beleuchtung Platz (1h)	1€	2€

○ **FORESSOS GOLF (Sistema de Gestión Comercial):**



GREENFEES OFICIALES

Tipo	LABORALES	FINES DE SEMANA
Green Fee 18 hoyos	42 € (BONO DE 10 GF 350€)	52 € (BONO DE 10 GF 400€)
Green Fee 18 hoyos Jr	22 €	30 €
Green Fee 9 hoyos	35 € (BONO DE 10 GF 300€ Lunes a Viernes)	40€

OFERTAS DE GREENFEES

50 €

Tipo	Precio
GF de invitado de abonado lunes-viernes	35 €
GF de invitado de abonado sábado, domingos y festivos	40 €
Sábados, domingos y festivos (solo a partir de las 14h)	37 €
2 GF + BUGGY lunes a viernes	104 €
2 GF + BUGGY fines de semana y festivos	114 €

10 invitaciones por abonado. Cada jugador puede ser invitado 6 veces. No tarifa inv. 9 hoyos

Para determinar el precio de venta de los Green Fees en el futuro campo de Golf a construir en el Sector Pego Golf, se han ponderado los importes de los tres testigos considerados, y se estima que el coste medio de cada salida en 65,90 €.

Considerando que la capacidad práctica máxima de un campo de Golf de 18 hoyos, es de entre 45.000 y 50.000 salidas al año, que el campo a construir en el

Sector Pego Golf es de 27 hoyos y el número de salidas medio en los campos de Golf de la Provincia de Alicante en los últimos años, se puede prever que el número de salidas anuales en el campo de Golf a construir en el Sector Pego Golf sea de unas 22.400.

Con todo ello en la tabla siguiente se estima la previsión de ingresos anuales a esperar por la explotación del campo de Golf a construir en el Sector Pego Golf:

Ingresos	%	Previsión Ingresos Anuales
Green Fee	60,00%	1.476.160,00 €
Pro - Shop	9,10%	223.884,27 €
Campo de Prácticas y Escuela de Golf	11,40%	280.470,40 €
Alquiler de Material	12,40%	305.073,07 €
Restaurante, Bar y Otros	7,10%	174.678,93 €
Total Ingresos Anuales Esperados	100,00%	2.460.266,67 €

8.2.- Determinación de los Costes de Explotación de la Actividad de Golf.

En este apartado se pretenden determinar los gastos corrientes de la explotación del campo de golf, es decir, aquellos que surgen como consecuencia de la actividad diaria de las instalaciones.

En la tabla siguiente se determinan los gastos de explotación del Campo de Golf:

Concepto de Gasto	Importe
Gastos de Agua para Riego	152.574,17 €
Gastos Fitosanitarios	96.013,39 €
Gastos de Mantenimiento	32.173,40 €
Gastos Áridos	39.098,27 €
Gastos Podas y Hornamentación	8.273,75 €
Gastos Compra Guias Campo	2.454,15 €
Gastos Escuela	9.958,87 €
Gastos Licencias Federación	800,37 €
Gastos Obras de Mantenimientos casa	3.124,37 €
Productos Golf Shop	240.446,85 €
Gastos de Personal	782.197,19 €
Otros Gastos	397.384,99 €
Total Gastos de Explotación	1.764.499,76 €

8.3.- Determinación de la Renta Neta Anual y Valoración de las Instalaciones del Campo de Golf.

Una vez determinados los ingresos previstos por la explotación de la actividad de Golf y los gastos de explotación de la misma, mediante el análisis de los flujos de caja, es decir, restando a los ingresos los gastos necesarios de explotación se estima la Renta Neta Anual de la explotación de las instalaciones de Golf a construir en la parcela DOT G 1 destinada a este uso en el ámbito del Sector Pego Golf:

Total Ingresos Explotación Golf	2.460.266,67 €
Total Gastos Explotación Golf	1.764.499,76 €
Renta Anual Neta	695.766,91 €

Y una vez calculada la RENTA NETA ANUAL, aplicando la fórmula de la capitalización a perpetuidad se obtiene el valor de Capitalización de la Construcción del Campo de golf, Casa Club e Instalaciones Auxiliares, considerando una Tasa de interés Neto Inmobiliaria, que para este tipo de explotaciones se considera del 6,50%:

$$Vr = \frac{Rm}{i}$$

Valor del Inmueble	10.704.106,30
Tasa de interés	6,50%

9.- VALOR EN VENTA DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS

La parcela identificada como Dot D1 tiene asignado como Uso Dominante el del Dotacional Privado Deportivo y cuenta con una superficie de 24.869,87 m2.

Las instalaciones a construir en la parcela D1 deberán de definirse tras un detallado estudio de la potencial demanda de actividades deportivas, al objeto de optimizar la explotación de las mismas.

A los efectos de valoración, en el alcance del contenido de este informe, se van a considerar las instalaciones que se relacionan en la tabla siguiente:

Unidades	Instalación	Sup Unitaria	Sup Total
1	Fútbol 11	8.400,00	8.400,00 m2
3	Fútbol 7	2.400,00	7.200,00 m2
8	Pistas de Pádel	220,00	1.760,00 m2
4	Pistas de Tenis	340,00	1.360,00 m2
3	Pistas Polivalentes	800,00	2.400,00 m2
1	Vestuarios	620,00	620,00 m2
1	Bar y Terrazas	700,00	700,00 m2
1	Accesos, Caminos y Urbanización Interior	2.429,00	2.429,00 m2
Total Superficie			24.869,00 m2

9.1.- Estimación de Ingresos de las Instalaciones Deportivas.

Para estimar los ingresos que se producen por la explotación de cada una de las instalaciones relacionadas se han considerado los precios de alquiler de pistas similares en el entorno del municipio, así como una ocupación media de cada una de ellas.

En la tabla siguiente se detalla la previsión de ingresos anuales por la explotación de las instalaciones deportivas a construir en la parcela Dot D1:

Instalación	Ingreso Total
Fútbol 11	15.200,00 €
Fútbol 7	78.910,00 €
Pistas de Pádel	228.288,00 €
Pistas de Tenis	57.680,00 €
Pistas Polivalentes	95.550,00 €
Bar y Terrazas	168.500,00 €
Total Previsión Ingresos	644.128,00 €

9.2.- Determinación de los Costes de Explotación de las Actividades de las Instalaciones Deportivas.

En este apartado se pretenden determinar los gastos corrientes de la explotación de las instalaciones deportivas propuestas, es decir, aquellos que surgen como consecuencia de la actividad diaria de las instalaciones.

En la tabla siguiente se determinan los gastos de explotación de las Instalaciones Deportivas:

Concepto de Gasto	Importe
Gastos de Mantenimiento Pistas	82.600,00 €
Gastos Materias Primas Bar	123.000,00 €
Gastos de Personal	140.000,00 €
Otros Gastos	95.400,00 €
Total Gastos de Explotación	441.000,00 €

9.3.- Determinación de la Renta Neta Anual y Valoración de las Instalaciones Deportivas.

Una vez determinados los ingresos previstos por la explotación de las actividades a realizar en las instalaciones deportivas a construir en la parcela Dot D1 y los gastos de explotación de las mismas, mediante el análisis de los flujos de caja, es decir, restando a los ingresos los gastos necesarios de explotación se estima la Renta Neta Anual de la explotación de las instalaciones Deportivas a construir en la parcela de uso Dotacional Privado Deportivo D1 sita en el ámbito del Sector Pego Golf:

Total Ingresos Explotación Instalaciones Deportivas	644.128,00 €
Total Gastos Explotación Instalaciones Deportivas	441.000,00 €
Renta Anual Neta	203.128,00 €

Y una vez calculada la RENTA NETA ANUAL, aplicando la fórmula de la capitalización a perpetuidad se obtiene el valor de Capitalización de la Construcción de las instalaciones deportivas, considerando una Tasa de interés Neto Inmobiliaria, que para este tipo de explotaciones se considera del 7,5%:

$$Vr = \frac{Rm}{i}$$

Valor del Inmueble	2.708.373,33
Tasa de interés	7,50%

10.- VALOR EN VENTA DE LAS INSTALACIONES DE HÍPICA

La parcela identificada como Dot Q1 tiene asignado como Uso Dominante el del Dotacional Privado Hípica y cuenta con una superficie de 27.657,63 m2.

Al igual que se ha indicado en el apartado anterior, las instalaciones a construir en la parcela Q1 deberán de definirse tras un detallado estudio de la potencial demanda de actividades hípcas, al objeto de optimizar la explotación de las mismas.

A los efectos de valoración, en el alcance del contenido de este informe, se va a considerar la construcción de un Centro Ecuestre, en el que se puedan ofertar clases de doma clásica, salto, así como paseos por las zonas de campo de los alrededores del centro. También se considera la oferta de pupilaje, para aquellos clientes que deseen tener en las instalaciones su propio caballo, con todos los servicios de alimentación, cuadra y uso de las instalaciones. Se considera la instalación, en el propio centro ecuestre, de servicio de restauración compuesto por un restaurante y cafetería.

10.1.- Estimación de Ingresos de las Instalaciones Hípicas.

Para estimar los ingresos que se producen por la explotación del centro ecuestre se han consultado los precios por actividad que se ofertan en centros de similares características a las instalaciones definidas en el apartado anterior.

En la tabla siguiente se detallan los precios medios de los servicios ofertados en los centros consultados:

Precios Por Persona		Clases/Paseos
Clase Suelta	Individual	28 €
	Grupal	15 €
Bonos Clase (mes)	Nº Clases Grupales/Bono	10 uds
	Precio	150 €
	Nº Clases Individuales/Bono	10 €
	Precio	170 €
Paseos	Duración	1 hora
	Precio	30 €
Pupilaje	Box	3 x 3
	Precio/mes	275 €

Los ingresos derivados de la explotación de la actividad hípica a desarrollar en el centro ecuestre provienen de los servicios ofrecidos correspondientes a las clases impartidas, los paseos, el pupilaje, los arrendamientos de materiales y

equipamientos, en base a las tarifas detalladas en el cuadro anterior y de la renta generada por el alquiler de los servicios de Bar y Restaurante, que se estiman en 2.850 €/mes.

Con todo ello se ha realizado la previsión de ingresos anuales que se detalla en la tabla siguiente, para lo que se han supuesto diferentes hipótesis en lo que corresponde al número de alumnos, al porcentaje de clases grupales y a las diferentes opciones de abonos:

Concepto de Ingreso	Ingreso Anual
Clases iniciación y avanzado	8.448 €
	266.112 €
Doma	25.344 €
	58.080 €
Salta	25.080 €
	47.520 €
Paseos 1 h	18.216 €
	5.069 €
Pupilaje	72.349 €
Arrendamientos	37.620 €
Total Ingresos Previstos	563.838 €

10.2.- Determinación de los Costes de Explotación de las Actividades de las Instalaciones de Hípica.

En este apartado se pretenden determinar los gastos corrientes de la explotación de las instalaciones de hípica propuestas, es decir, aquellos que surgen como consecuencia de la actividad diaria de las instalaciones.

En la tabla siguiente se determinan los gastos de explotación de las Instalaciones de hípica, en la que como se puede apreciar que el principal concepto de coste es el de mano de obra, en el que se prevé un equipo formado por nueve personas entre las que se incluyen los profesores de salto y doma, los técnicos de cuadra y el personal de limpieza:

Concepto de Gastos	Gasto Anual
Aprovisionamientos	116.184 €
Gastos de Personal	218.945 €
Publicidad y Propaganda	1.957 €
Suministros	26.368 €
Tasas, Impuestos y Seguros	11.742 €
Servicios Profesionales Externo	1.442 €
Compra de Caballos	14.214 €
Total Gastos Previstos	390.852 €

10.3.- Determinación de la Renta Neta Anual y Valoración de las Instalaciones Hípicas.

Una vez determinados los ingresos previstos por la explotación de las actividades a realizar en las instalaciones hípicas a construir en la parcela Dot Q1 y los gastos de explotación de las mismas, mediante el análisis de los flujos de caja, es decir, restando a los ingresos los gastos necesarios de explotación se estima la Renta Neta Anual de la explotación de las instalaciones del Centro Ecuestre a construir en la parcela de uso Dotacional Privado Q1 sita en el ámbito del Sector Pego Golf:

Total Ingresos Explotación Instalaciones Hípicas	563.838,00 €
Total Gastos Explotación Instalaciones Hípicas	390.851,53 €
Renta Anual Neta	172.986,48 €

Y una vez calculada la RENTA NETA ANUAL, aplicando la fórmula de la capitalización a perpetuidad se obtiene el valor de Capitalización de la Construcción de las instalaciones hípicas, considerando una Tasa de interés Neto Inmobiliaria, que para este tipo de explotaciones se considera del 6,50%

$$V_r = \frac{R_m}{i}$$

Valor del Inmueble	2.661.330,38
Tasa de interés	6,50%

11.- ESTUDIO DE COSTES DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

El ámbito del Sector Pego - Golf, se corresponde con un área sin urbanizar ni edificar, por lo que para determinar los costes a incurrir en el desarrollo de la misma hay que considerar:

11.1.- Valor del Suelo Inicial: El valor de los terrenos de naturaleza rústica se calcula capitalizando el interés que reglamentariamente se establezca, las rentas reales o potenciales de los mismos, según la aptitud de la tierra para la producción, los distintos cultivos o aprovechamientos y de acuerdo con sus características catastrales.

Los terrenos que son objeto de estudio presentan unas características similares en cuanto a su naturaleza y explotación, por lo que, en base a la experiencia profesional y a otras valoraciones realizadas en las proximidades del ámbito del Sector Pego Golf, con características similares, se estima un valor medio del suelo en situación básica rural de 10,5 €/m², por lo que la valoración de los suelos que conforman el ámbito de la urbanización en su estado actual es de:

Superficie del Ámbito	1.667.627,69 m ² s
Barrancos	24.954,00 m ² s
Vías Pecuarias	13.873,94 m ² s
Total Superficie del Sector	1.628.799,75 m² s
Valor Unitario Suelo Inicial	10,50 €/m ² s
Valor Total Suelo Inicial	17.102.397,38 €

11.2.- Costes de Urbanización:

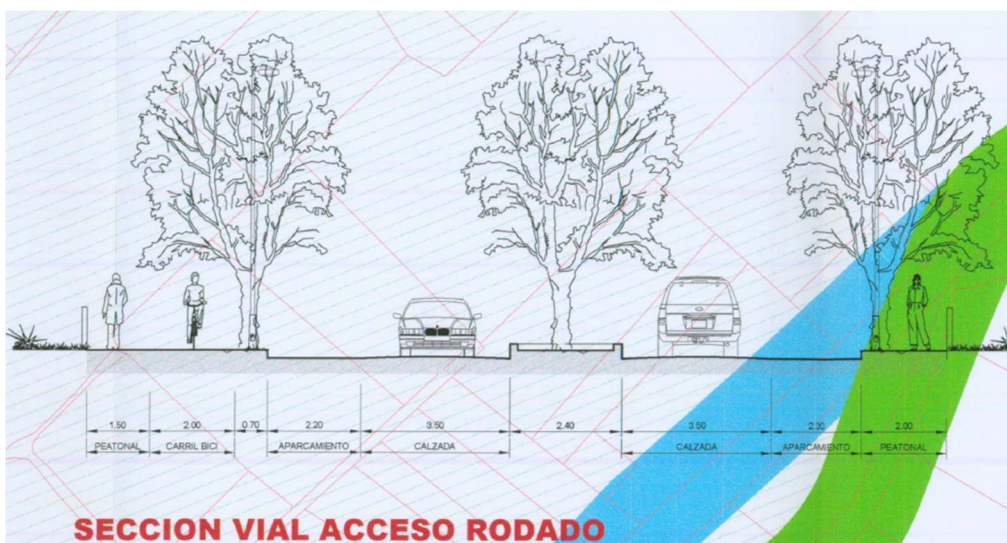
El coste de las Cargas de Urbanización se determina mediante un valor que engloba los costes de los viales y las zonas ajardinadas, incluyendo los honorarios técnicos, gastos generales, gastos de tramitación, notaria, registro y beneficio del agente urbanizador.

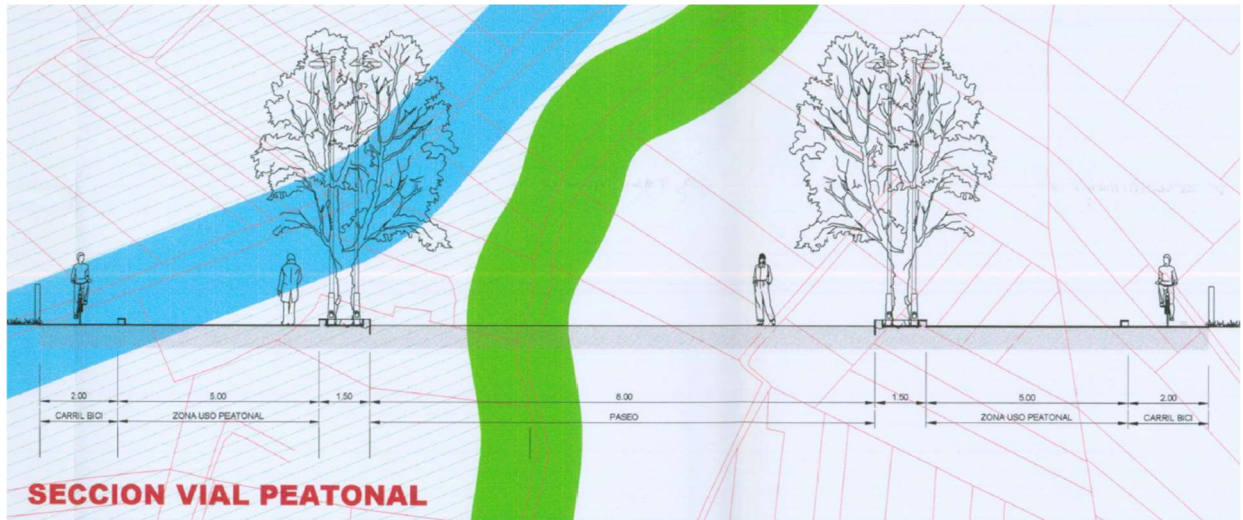
Para estimar los costes de las obras de urbanización, se parte de las superficies de viales de acceso rodado, viales peatonales, zonas de parking y zonas verdes que se detallan en el Plano PO-02 del Plan Parcial Pego –Golf, que se reproducen en la tabla siguiente y se ha añadido la superficie correspondiente al vial

interior que se define en la nueva ordenación propuesta en el Programa de Actuación Integrada, cuyo ancho es de 14 ml:

Zona Verde Publica			
Zona Verde	SZV1a	7.909,03 m ²	
Zona Verde	SZV1b	3.215,68 m ²	
Zona Verde	SZV2a	5.111,03 m ²	
Zona Verde	SZV2b	5.746,43 m ²	
Zona Verde Arqueológica	SZV3	80.881,89 m ²	
Zona Verde	SZV4a	1.038,58 m ²	
Zona Verde	SZV4b	1.105,51 m ²	
Zona Verde	SZV4c	2.939,27 m ²	
Zona Verde	SZV4d	2.646,29 m ²	
Zona Verde	SZV5a	2.753,36 m ²	
Zona Verde	SZV5b	2.800,24 m ²	
Zona Verde	SZV6a	2.718,28 m ²	
Zona Verde	SZV6b	3.313,57 m ²	
Zona Verde (Corral de Sorell)		1.937,45 m ²	
Zona Verde (Corrals de Penya Rotja)		3.436,36 m ²	
TOTAL		127.562,97 m²	13,3448%
Red Viaria y Zonas de Aparcamiento			
Red Viaria y Aparcamientos	SRV	185.868,75 m ²	
Red Viaria Peatonal	SRV/P	37.073,17 m ²	
TOTAL		222.941,92 m²	23,3246%
Red Primaria			
Equipamiento Administrativo	FEQ4	5.553,31 m ²	
Equipamiento Educativo	FEQ3	12.791,93 m ²	
Equipamiento Sanitario	FEQ2	10.242,38 m ²	
Red Primaria - Zona Verde	PZV1	75.688,12 m ²	
Red Primaria - Zona Verde	PZV2	2.630,00 m ²	
Red Primaria - Via Pecuaría	PVP1	774,41 m ²	
Red Primaria - Via Pecuaría	PVP2	810,62 m ²	
Red Primaria - Via Pecuaría	PVP3	5.161,18 m ²	
Red Primaria - Via Pecuaría	PVP4	3.601,51 m ²	
TOTAL		117.253,46 m²	12,2673%

Como secciones tipo de viales peatonales y de acceso rodado se han considerado las que se incluyen en el plano P0-04 Alineaciones y Rasantes. Vial Tipo, que se detallan a continuación:





Con todo ello se determinan los costes de urbanización conforme al módulo de urbanización publicado por el Instituto Valenciano de la Edificación, que es el instrumento para determinar el coste de ejecución de las actuaciones más habituales en entornos urbanos, cumpliendo con los requisitos normativos y con los necesarios y suficientes niveles de calidad de los acabados, considerando los diferentes componentes del entorno urbano que se detallan en el gráfico siguiente:



Por ello se van a determinar los costes de urbanización mediante los siguientes valores de los módulos de repercusión por m² o ml de vial, según los casos

y m2 de zona verde y aparcamiento que se han obtenido del Instituto Valenciano de la Edificación y que se detallan a continuación:

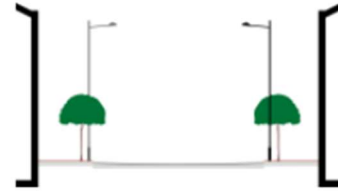
Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Semaforización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería



Módulo de urbanización:

Vial de 20 m de sección = 2027,57 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 2738,92 €/m

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

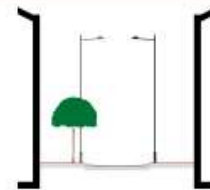
Módulo de urbanización de viales

Viales

Sección del vial Sv = m

Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público
- Red de baja y media tensión
- Abastecimiento de agua
- Red de riego
- Semaforización
- Distribución de gas
- Telecomunicaciones
- Mobiliario urbano
- Jardinería



Módulo de urbanización:

Vial de 14 m de sección = 1500,49 €/m

(*) Módulo para actuación singular = 2076,15 €/m

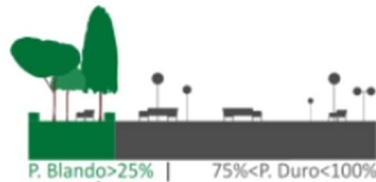
(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural



Módulo de urbanización de viales

Plazas peatonales y zonas verdes

Plaza peatonal



Plaza ajardinada



Zona verde



Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza peatonal = 66,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 142,00 €/m²

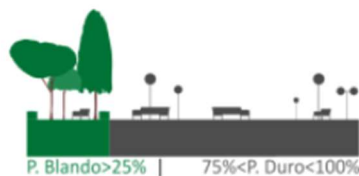
(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural



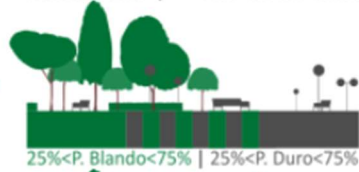
Módulo de urbanización de viales

Plazas peatonales y zonas verdes

Plaza peatonal



Plaza ajardinada



Zona verde



Instalaciones y dotaciones:

- Red de alcatarillado
- Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Zona verde = 41,00 €/m²

(*) Módulo para actuación singular = 47,00 €/m²

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

En la tabla siguiente se detallan el coste del Presupuesto de Ejecución Material de las obras de urbanización del Sector Pego Golf:

Estimación PEC Urbanización Pego Golf			
Superficie de Viario	137.535,25 m2		
Sección 20 m	6.876,76 ml	2.027,57 €/ml	13.943.117,34 €
Sección 14 m	2.386,99 ml	1.500,49 €/ml	3.581.654,63 €
Vial Peatonal	37.073,17 m2	66,00 €/m2	2.446.829,22 €
Sección 25 m			
Zona de Aparcamiento	48.333,50 m2	45,40 €/m2	2.194.340,90 €
Zonas Verdes	205.871,09 m2	41,00 €/m2	8.440.714,69 €
Total PEM			30.606.656,78 €
G.G (13%)			3.978.865,38 €
B.I (6%)			1.836.399,41 €
Total PEC Obras de Urbanización Sector Pego Golf			36.421.921,56 €

Una vez determinado el presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización se determina el resto de Cargas de Urbanización conforme a la tabla siguiente:

CARGAS DE URBANIZACIÓN SECTOR PEGO - GOLF	
A- Presupuesto Ejecución por Contrata	36.421.921,56 €
B- Honorarios Facultativos (5%)	1.821.096,08 €
C- Gastos Generales (5% sobre A+B)	1.912.150,88 €
D- Gastos Tramitación, Notaria y Registro (7% sobre A+B)	2.677.011,24 €
E- Beneficio del Urbanizador (10% sobre A+B+C+D)	4.283.217,98 €
TOTAL CARGAS DE URBANIZACIÓN SECTOR PEGO GOLF	47.115.397,74 €

11.3.- Costes de Edificación:

Para determinar el coste de las diferentes tipologías edificatorias de las construcciones a materializar en el ámbito del Sector Pego Golf, se ha considerado el Módulo Básico de la Construcción (MBC), publicado por el Instituto Valenciano de la Edificación, que expresa el coste unitario por metro cuadrado de una construcción para cada uno de los usos y tipologías edificatorias que son objeto de estudio, con los niveles de calidad de los acabados considerados.

El importe de este coste está integrado por el coste unitario de ejecución material (CUE), los gastos generales (GG) y el beneficio industrial del contratista (BI), los honorarios profesionales (H) y el importe de los tributos que gravan la construcción (T):

$$MBC = CUE + GG + BI + H + T$$

- Para determinar el coste unitario de ejecución material (CUE) se parte del Módulo Básico de Edificación (MBE) determinado para la fecha de devengo por el Instituto Valenciano de la Edificación (IVE).

- Los conceptos por gastos generales (GG), beneficio industrial Constructor (BI), honorarios profesionales (H), tributos que gravan la construcción (T) y Beneficio Industrial del Promotor (10%) se obtiene cómo un porcentaje del coste de ejecución material de acuerdo con la siguiente tabla:

CONCEPTO		% CUE
GG	Gastos generales	13 %
BI	Beneficio industrial	6 %
H	Honorarios profesionales	8 %
T	Tributos que gravan la construcción	4 %

11.3.1.- Costes de Construcción de Edificación Plurifamiliar Aislada.

En las imágenes de la página siguiente se determinan los costes unitarios de ejecución material, para la tipología de edificación plurifamiliar en Bloque Aislado, en la que se van a considerar dos niveles de calidades, para establecer diferencias entre las viviendas de renta libre y las de protección pública

Vivienda Libre

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: MBE 11/2022 = 757 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 883,48 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input checked="" type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas<3</p> <p><input type="radio"/> 3 < nº de plantas<8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas>8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas>80</p> <p><input checked="" type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas>70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input checked="" type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial abierta con una altura menor o igual a 3 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel alto de acabados.

$$\text{MBC} = 883,48 + 114,85 + 53,01 + 70,68 + 35,34 + 88,35 = 1.245,71 \text{ €/m}^2\text{t}$$

Vivienda Protección Pública

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: MBE 11/2022 = 757 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 530,09 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input checked="" type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas<3</p> <p><input type="radio"/> 3 < nº de plantas<8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas>8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas>80</p> <p><input type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas>70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input checked="" type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial abierta con una altura menor o igual a 3 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel básico de acabados.

$$\text{MBC} = 530,09 + 68,91 + 31,81 + 42,41 + 21,20 + 53,01 = 747,43 \text{ €/m}^2\text{t}$$

11.3.2.- Costes de Construcción de Edificación Unifamiliar Aislada

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Noviembre ▾ 2022 ▾ MBE 11/2022 = 757 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 1.064,38 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input checked="" type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas<3</p> <p><input type="radio"/> 3 < nº de plantas<8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas>8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Si</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas>80</p> <p><input type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas>70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input checked="" type="radio"/> Alto</p>

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

$$MBC = 1.064,38 + 138,37 + 63,86 + 85,15 + 42,85 + 106,44 = 1.500,78 \text{ €/m}^2$$

11.3.3.- Costes de Construcción de Edificación Unifamiliar en Hilera

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo: Noviembre ▾ 2022 ▾ MBE 11/2022 = 757 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 925,55 €/m²

<p>Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN</p> <p><input type="radio"/> Entre medianeras</p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input checked="" type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p>Ch Nº DE PLANTAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> nº de plantas<3</p> <p><input type="radio"/> 3 < nº de plantas<8</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas>8</p>	<p>Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> No</p> <p><input type="radio"/> Si</p>
<p>Cv Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas>80</p> <p><input checked="" type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas < 20</p>	<p>Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> 5 viviendas>70m²</p> <p><input type="radio"/> 45m² < 5 viviendas < 70m²</p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas < 45m²</p>	<p>Cc CALIDADES</p> <p><input type="radio"/> Básico</p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input checked="" type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial en hilera con una altura menor o igual a 3 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de 70m² y de un nivel alto de acabados.

$$MBC = 925,55 + 120,32 + 55,53 + 74,04 + 37,02 + 92,56 = 1.305,03 \text{ €/m}^2$$

11.3.4.- Costes de Construcción de Edificación Terciaria en Bloque

Exento

INDUSTRIAL
 Fecha de cálculo:
 MBE 11/2022 = 757 €/m² COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 378,50 €/m²

NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	<input type="radio"/> FABRICACIÓN EN UNA PLANTA <input type="radio"/> FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS <input checked="" type="radio"/> ALMACENAMIENTO
GARAJES Y APARCAMIENTOS	<input type="radio"/> GARAJES <input type="radio"/> APARCAMIENTOS
SERVICIOS DE TRANSPORTE	<input type="radio"/> ESTACIONES DE SERVICIO <input type="radio"/> ESTACIONES

$$\text{MBC} = 378,50 + 49,21 + 22,71 + 30,28 + 15,14 + 37,85 = 533,69 \text{ €/m}^2\text{t}$$

En el caso de las Edificaciones Terciarias de uso comercial, al haberse contemplado la tipología edificatoria de nave de fabricación y almacenamiento, al coste de construcción se tendrá que añadir los costes correspondientes a las instalaciones y equipamientos, que se estiman en 110,25 €/m²t, con lo que el coste total de la Edificación Terciaria en Bloque Exento se estima en **643,94 €/m²t**.

10.3.5.- Resumen de Valoración de las Construcciones Residenciales y Terciario Comercial:

En la tabla siguiente se determinan los costes de Construcción de las Edificaciones de uso Residencial en sus diferentes tipologías y Terciario Comercial en Bloque Exento

Tipología	Coste Unitario	Edificabilidad	Coste Total
Edificación Plurifamiliar Aislada			100.485.981,20 €
Vivienda Libre	1.245,71 €/m ² t	51.254,91 m ² t	63.848.756,43 €
Vivienda Protegida	747,43 €/m ² t	49.017,60 m ² t	36.637.224,77 €
Edificación Unifamiliar en Hilera	1.305,03 €/m²t	12.813,73 m²t	16.722.299,45 €
Edificación Unifamiliar Aislada	1.500,78 €/m²t	49.793,74 m²t	74.729.449,12 €
Edificación Terciaria en Bloque Exento	643,94 €/m²t	37.555,43 m²t	24.183.443,59 €
TOTAL COSTE EDIFICACIONES			216.121.173,36 €

11.4.- Costes de Construcción de Edificación Terciaria Hotelera

Dada la entidad y singularidad de la edificación de uso hotelero, para determinar el coste de construcción se han definido y valorado cada uno de los capítulos tanto de construcción como de equipamiento, tal y como se detalla en las tablas siguientes:

Capítulo Construcción Edificación	Importe
Parking	215.384,62
Salones	892.307,69
Spa	1.523.076,92
Habitaciones	6.092.307,69
Pasillos	332.307,69
Recepción	461.538,46
Instalaciones Eléctricas	2.660.000,00
Instalaciones de Fontanería y Contraincendios	1.323.076,92
Ascensores y Montacargas	345.615,38
Instalaciones de Servicios de Seguridad	153.846,15
Revestimientos y Pinturas	292.307,69
Instalaciones de Climatización	1.923.076,92
Instalaciones de Captación Solar	246.153,85
Pistas de Pádel	98.461,54
Piscinas	243.076,92
Jardinería	147.692,31
Urbanización interior del Hotel	92.307,69
Seguridad y Vigilancia	230.769,23
Total Coste E.M Construcción Edificación Terciaria Hotelera	17.273.307,69
Gastos Generales 13%	2.245.530,00
Beneficio Industrial 6%	1.036.398,46
Total Coste E.C de Construcción Edificación Hotelera	20.555.236,15

Capítulo Mobiliario y Equipamiento Edificación Hotelera	Importe
Habitaciones	1.125.000,00
Recepción	137.500,00
Bar/Restaurante	112.500,00
Lunch & Sport Bar	62.500,00
Salones	703.125,00
Spa y Gym	173.750,00
Piscina y Jardín	95.000,00
Menaje y Vajillas	300.000,00
Equipos Informáticos	200.000,00
Maquinas Cocinas y Bar	1.125.000,00
Máquinas Instalaciones	1.625.000,00
Total Coste Mobiliario y Equipamiento	5.659.375,00
Total Coste E.C de Construcción e Instalaciones Edificación Hotelera	26.214.611,15

11.5.- Costes de Construcción de las Instalaciones del Campo de Golf

Al igual que en la estimación de los costes de construcción de la edificación hotelera, para determinar los costes de construcción del Campo de Golf, Casa Club e Instalaciones Auxiliares se procedido a definir y valorar cada uno de los capítulos que conforman el presupuesto, tal y como se detalla en las tablas siguientes:

Id	CAPITULO	IMPORTE
C01	REPLANTEO TOPOGRÁFICO	39.260,23
C02	MOVIMIENTO DE TIERRAS	722.127,70
C03	OBRA CIVIL	1.077.256,92
C04	RED DE SANEAMIENTO GENERAL	139.462,88
C05	RED HIDRÁULICA	80.829,88
C06	RED DRENAJE	647.015,12
C07	RED DE RIEGO	1.464.218,40
C08	JARDINERIA	897.696,72
C09	PLANTACIÓN	362.573,16
C10	MANTENIMIENTO 6 MESES. PUESTA EN JUEGO.	29.745,72
C11	CASA CLUB	1.039.241,34
C12	EDIFICACIONES AUXILIARES Y EQUIPAMIENTOS	808.118,75
C13	CONTROL DE CALIDAD	16.935,78
C14	SEGURIDAD Y SALUD	36.180,99
C15	PROYECTOS, LICENCIAS Y DIRECCIONES DE OBRA	337.087,03
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		7.697.750,63

Total Coste E.M de Construcción e Instalaciones Campo de Golf	Importe
Gastos Generales 13%	1.000.707,58
Beneficio Industrial 6%	461.865,04
Total Coste E.C de Construcción e Instalaciones Campo de Golf	9.160.323,25

11.6.- Costes de Construcción de las Instalaciones Deportivas

Para estimar los costes de construcción de las diferentes instalaciones deportivas que se ha considerado construir, se ha procedido a valorar cada una de las pistas, vestuarios, bar-restaurante y urbanización interior, incluyendo las instalaciones y equipamientos necesarios, tal y como se detalla en las tablas siguientes:

Costes E.M de Construcción Instalaciones Deportivas	Ingreso Total
Fútbol 11	156.000,00 €
Fútbol 7	267.420,00 €
Pistas de Pádel	144.000,00 €
Pistas de Tenis	64.000,00 €
Pistas Polivalentes	84.000,00 €
Vestuarios	357.000,00 €
Urbanización Interior, Accesos y Caminos	271.588,00 €
Bar y Terrazas	283.750,00 €
Proyectos, Licencias y Direcciones de Obra	81.387,90 €
Total Coste E.M Construcción Instalaciones Deportivas	1.709.145,90 €
Gastos Generales 13%	222.188,97 €
Beneficio Industrial 6%	102.548,75 €
Total Coste E.C Construcción Instalaciones Deportivas	2.033.883,62 €

11.7.- Costes de Construcción de las Instalaciones de Hípica

Para estimar los costes de construcción de las diferentes instalaciones u equipamientos que se ha considerado construir en la parcela Q1 destinado a centro ecuestre, se ha procedido a valorar las instalaciones, vestuarios, bar-restaurante y urbanización interior, incluyendo las instalaciones y equipamientos necesarios, tal y como se detalla en las tablas siguientes:

Id	CAPITULO	IMPORTE
C01	PREPARACIÓN DEL TERRENO	94.784,62
C02	CONSTRUCCIÓN DE BOXES	130.618,62
C03	CONSTRUCCIÓN PISTA INTERIOR	350.200,00
C04	CONSTRUCCIÓN EDIFICACIÓN PRINCIPAL	490.580,00
C05	CONSTRUCCIÓN PISTAS EXTERIORES	69.860,00
C06	CONSTRUCCIÓN ALMACENES	41.200,00
C07	OTRAS INSTALACIONES Y RECURSOS	40.041,36
C08	COMPRA EQUIPAMIENTOS	33.603,60
C09	COMPRA DE ENSERES DE LIMPIEZA	3.810,50
C10	URBANIZACIÓN INTERIOR Y ACCESOS	365.400,00
C11	PROYECTOS, LICENCIAS Y DIRECCIONES DE OBRA	81.004,93
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL		1.701.103,63
	Gastos Generales 13%	221.143,47
	Beneficio Industrial 6%	13.268,61
Total Presupuesto Ejecución por Contrata		1.935.515,71

12.- CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR PEGO - GOLF:

Una vez conocidos los potenciales valores unitarios en venta de los diferentes productos inmobiliarios que se han estudiado en los apartados 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de este informe, se pueden determinar las previsiones de ingresos en el desarrollo urbanístico del Sector Pego Golf y de esta forma poderlos comparar con los costes de los procesos de urbanización y edificación de cada una de las construcciones a realizar, conforme a los usos y tipologías edificatorias que se han definido en el Plan Parcial, que se han determinado en el apartado 11.

Para determinar la viabilidad económica del sector, en las tablas siguientes se realiza la comparación de los costes de producción urbanística y edificatoria, para cada una de los usos y tipologías, con la previsión de los valores en venta, obteniendo como resultado de la misma la posible viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas.

En el apartado 1 de este informe se decía que para que el desarrollo urbanístico del sector pueda ser considerado como viable se debe de cumplir la siguiente expresión:

$$90\% \text{ Valor Residual del Suelo Urbanizado} > \text{Valor del Suelo Inicial}$$

PREVISIÓN INGRESOS DESARROLLO URBANÍSTICO SECTOR PEGO - GOLF		
VALORES EN VENTA		
USO	Tipología Edificatoria	Valor
RESIDENCIAL	Edificación Plurifamiliar Aislada Libre	79.360.726,40
	Edificación Plurifamiliar Aislada Protegida	61.307.203,39
	Edificación Unifamiliar Hilera	19.058.641,04
	Edificación Unifamiliar Aislada	124.953.987,06
Terciario	Edificación Terciaria Comercial Bloque Exento	28.873.741,25
	Edificación Terciaria Hotelera	29.674.340,62
Dotacional Privado	Campo de Golf	10.704.106,30
	Instalaciones Deportivas	2.708.373,33
	Instalaciones Hípica	2.661.330,38
TOTAL VALORES EN VENTA		359.302.449,78

COSTES DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN		
Urbanización	Ejecución Obras de Urbanización	36.421.921,56
	Honorarios Facultativos	1.821.096,08
	Gastos Generales Urbanizador	1.912.150,88
	Gastos Tramitación, Notaria y Registro	2.677.011,24
	Beneficio Urbanizador	4.283.217,98
RESIDENCIAL	Edificación Plurifamiliar Aislada Libre	63.848.756,43
	Edificación Plurifamiliar Aislada Protegida	36.637.224,77
	Edificación Unifamiliar Hilera	16.722.299,45
	Edificación Unifamiliar Aislada	74.729.449,12
Terciario	Edificación Terciaria Comercial Bloque Exento	24.183.443,59
	Edificación Terciaria Hotelera	26.214.611,15
Dotacional Privado	Campo de Golf	9.160.323,25
	Instalaciones Deportivas	2.033.883,62
	Instalaciones Hípica	1.935.515,71
TOTAL COSTES DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN		302.580.904,83
VALOR RESIDUAL DEL SUELO URBANIZADO		56.721.544,95
VALOR DEL SUELO INICIAL		17.102.397,38

Si realizamos la comprobación de la viabilidad económica del Sector Pego Golf obtenemos el siguiente resultado:

90% Valor Residual del Suelo Urbanizado > Valor del Suelo Inicial

$$0,90 \times 56.721.544,95 > 17.102.397,38$$

$$51.049.390,46 > 17.102.397,38$$

Con ello se puede concluir que el desarrollo Urbanístico del Sector Pego - Golf **resulta viable**.



Pego, Febrero 2023

Jorge Marco Aguilar
ICAA: N°.Col. 1176

José Luis Melchor Ibáñez
ITOP: N°. Col. 10.722

Pablo Sapiña Alcañiz
COACV: N°. Col. 7940