

RESUMEN DEL PROYECTO

EL PROYECTO SE PUEDE DESARROLLAR CON 2 OPCIONES:

OPCIÓN 1 : El Inversor/Promotor COMPRA el terreno con la calificación urbanística actual y procede a su transformación a Suelo Urbano y lo vende.

OPCIÓN 2 : El Inversor/Promotor NO COMPRA el terreno pero Financia el Plan Parcial, Urbanización, Reparcelación, etc. para transformarlo en Suelo Urbano y recibe a cambio Suelo Urbano en Permuta o Cobro dinerario a su elección.

A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN LAS 2 OPCIONES PARA EL INVERSOR/PROMOTOR:

OPCIÓN 1 :

1.- Adquirir el suelo urbanizable con su clasificación actual: Suelo Urbanizable Sectorizado, Código: SUS-8 Sector Huerto del Escribano – PGOU Mojácar publicado en BOJA número 143, 27 de julio de 2023.

2.- Realizar su transformación en SUELO URBANO mediante la realización del Plan Parcial, Plan de Urbanización y Plan de Reparcelación , así como cumplir las demás condiciones que se indican en la Ficha Urbanística, que son de carácter administrativo. La Ficha Urbanística aparece en la página 12599/465 del BOJA nº 143 y en el archivo pdf incorporado en esta web.

PLAN PARCIAL: Está contratada su redacción con el Estudio de Arquitectura SOTO & TUDELA con el fin de avanzar en la tramitación urbanística del desarrollo del terreno para transformarlo en SUELO URBANO.

Está prevista la Aprobación Inicial del Plan para mediados del año 2.026, prosiguiendo con las siguientes fases de la redacción hasta la obtención de la Aprobación Definitiva del Plan, con lo cual se podrá proceder a la Urbanización y Reparcelación del terreno y obtener la calificación definitiva de SUELO URBANO.

3.- Una vez obtenida la Clasificación de Suelo Urbano por parte del Ayuntamiento el terreno estará listo para ser vendido con todas las parcelas individuales conectadas a la red de alcantarillado, y a los suministros de electricidad, agua, etc.

En este punto, el promotor puede vender las parcelas individuales (máximo permitido 121) o construir una casa y venderla junto con el terreno (opciones normales del mercado).

4.- DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN DETALLADOS : (coeficiente de edificación, tipología del edificio, altura máxima permitida):

Superficie total de las parcelas en venta: 70.735,66 m²

Área del Sector terreno Urbanizable: 60.577.62 "

Uso global permitido: **residencial**

Edificabilidad total: 0,455 m² de techo/ m² de suelo

Superficie máxima edificable 27.545,04 m² .

Superficie edificable **para uso residencial** : 26.545,04 "

" " **para uso terciario (comercial)** : 1.000,-- " (mínimo)

ALTURA TERCIARIA: PB + 1 (PB = Planta Baja)

Tipología del edificio:

RESIDENCIAL: Vivienda libre: unifamiliar aislada, **máximo 18.269,69 m² .**

Protegido: Ados & Plurifamiliar, **mínimo 8.275,35 "**

Cómputo de viviendas (nueva construcción):

Libre: 121 (Máximo m² : 18.269,69 : 121 = 150,989 = 150,-- m² /unidad

Protegido: 79 (M² mínimo : 8.275,35: 79 = 104,751 = 104,-- "

Altura máxima permitida: Libre y Protegida, ambas: **PB + 1**

5.- CESIONES SEGÚN EL ART. 17 DE LA LEY DE URBANISMO DE ANDALUCÍA

Zonas verdes 10% sobre 60.577,62 m² = 6.058,-- m²

Viales, aprox. 20% sobre 60.577,62 m² = 11.192,86 "

Equipamientos ,servicios públicos & comun. = 2.400,-- "

TOTAL SUPERFICIE CESIONES 19.650,86 m²

=====

ÁREA TOTAL DEL SECTOR: 60.577,62 m² .

Deduciendo:

Cesiones al Ayuntamiento: 19.650,86

Parcela para construir viviendas protegidas 8.265,47

Terciario: edificabilidad 2 plantas: 700,---

Total a deducir: 28.616,33 m² .

NETO DE PARCELAS PARA VIVIENDA LIBRE 31.961,29 m² .

31.961,29 : 121 = 264,14 m² promedio por parcela

6.- IMPORTANTE: La superficie mínima de la parcela no está definida. El promotor tiene total flexibilidad para distribuir la superficie según sus necesidades, siempre que no supere los máximos establecidos en el Plan de Ordenación Urbanística (121 viviendas y 18.269,68 m² de vivienda libre).

El Estudio Preliminar de Ordenación Urbana realizado por el arquitecto Alonso-Candau, que se muestra en la web, propone un total de 104 viviendas unifamiliares aisladas por hasta el máximo de 18.269,69 m² de construcción permitido por el PGOU, lo que supone una media de 175,-- m² por vivienda y 307,-- m² de superficie por parcela individual.

OPCIÓN 2 :

Se acordará entre la Propiedad de los terrenos y el Inversor/Promotor la forma de colaboración para la transformación de Terreno Urbanizable a Suelo Urbano así como la forma en que el Inversor/Promotor le interese percibir la devolución de la inversión y los Beneficios a obtener:

- a) Con suelo Urbano: Como simple permuta recibiendo los m². de suelo urbano que se establezcan en los acuerdos previos.
- b) Con pago dinerario: Recibiendo el importe invertido más los beneficios acordados y teniendo prioridad en el cobro de las ventas de suelo hasta completar el total a percibir.
- c) Cualquier otra forma que se acuerde entre las partes.

EJEMPLO DE RENDIMIENTO COBRANDO EL INVERSOR/PROMOTOR CON PAGO DINERARIO

1.- Se toma como referencia para el cálculo valor parcelas, los precios que se publicitan para la zona de los Altos del Albardinar en Mojácar, año 2.025. Parcela media de 300 m² a 180.000,-- euros.

2.- Supuesto total a invertir para realizar el Plan Parcial, Urbanización, etc. para transformar terreno a Suelo Urbano : 2.400.000,-- euros. Este importe procede en 1.800.000,-- euros de la Estimación oficial de costes de desarrollo publicada en la documentación del P.G.O.U. más 600.000,-- euros añadidos como cojín de garantía por posibles aumentos en los costes.

3.- Total Ingresos a percibir por el Inversor/Promotor: se aplica un Coeficiente de 2,7 sobre el total invertido. En este ejemplo: $2.400.000 \times 2,7 = 6.480.000,--$ euros
Esto daría un Beneficio Bruto total para el Inversor/Promotor de 4.080.000,-- euros con un Rendimiento total del 170 % sobre la Inversión.

4.- Para cubrir los pagos al Inversor/Promotor se necesitaría vender 36 parcelas a 180.000,-- euros (todo son valores medios a título de ejemplo), siendo el precio en el momento cero del cálculo y que se mantiene sin revalorizar para los siguientes años. La recuperación total del capital invertido se daría con la venta de 13,3 parcelas ($2.400.000,-- : 180.000,-- = 13,3$).

5.- Se muestra a continuación un ejemplo del cálculo de la TIR del Proyecto, con un supuesto, a propósito pesimista, de que se vendan las 36 parcelas en un período de 6 años, con el siguiente escalado:

Parcelas Vendidas	Año desde origen	Valor Flujos en euros
0	0	- 2.400.000,--
0	1	0
4	2	720.000,--
8	3	1.440.000,--
8	4	1.440.000,--
8	5	1.440.000,--
8	6	1.440.000,--
RESULTANDO UNA TIR DEL 28,13 % ANUAL		
CON DIFERENTES ESCENARIOS TEMPORALES, LA TIR SE OBTENDRÍA COMO SIGUE:		
A 3 años : 50 % anual A 4 " : 41,07 % " A 5 " : 34,93 % "		
NOTA: Hay que tener en cuenta que el desembolso en el momento 0 que en esta hipótesis se aplica a dicho momento en su totalidad, no sería así en la realidad ya que se haría el desembolso conforme se efectuaran las Certificaciones de Obra, todo lo cual redundaría en una mejora de la Rentabilidad.		

GARANTÍAS ADICIONALES PARA EL INVERSOR

- 1.- El Contrato de Inversión entre la Propiedad y el Inversor, se elevará a Escritura Pública y se inscribirá en el Registro de la Propiedad de Mojácar a fin de garantizar que el terreno no pueda ser vendido a un tercero y como garantía del capital invertido.
- 2.- En el momento en que se tenga que inscribir la Escritura de Segregación del terreno en parcelas urbanas se sustituirá la Escritura inscrita por una nueva que reflejará una carga sobre un total de 4.800,-- m2 de suelo, o parcelas equivalentes, que serán seleccionadas por las partes, y cuyo valor en Venta garantice la devolución del capital invertido. Una vez devuelto el capital invertido, se cancelará esta Escritura en el Registro de la Propiedad.
- 3.- Una vez inscrita la Escritura de Segregación del terreno en parcelas , el Inversor tendrá la Opción de comprar un máximo de 2.000,-- m2 de Suelo Urbano al 50 % del precio de mercado en aquel momento, ó , como máximo, al precio de 300,-- euros/m2.