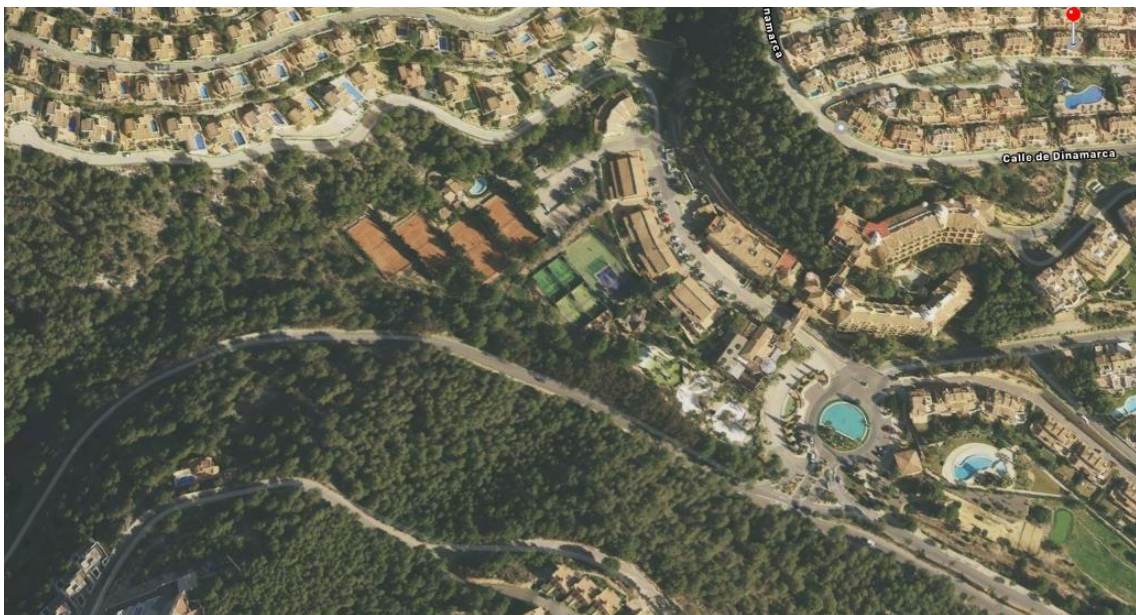




PLAN DE REFORMA INTERIOR PARA LA DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (URBANIZACIÓN ALTEA HILLS)

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



PROMOTOR:

**ORBITA SOLAR, S.L.
NOVIEMBRE 2019**



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria de Viabilidad Económica.

INDICE

- I. CONTEXTO LEGAL.
- II. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.
- III. FACTORES SOCIALES QUE AFECTAN A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.
- IV. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
- V. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.
- VI. CONCLUSIÓN.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Viabilidad Económica.

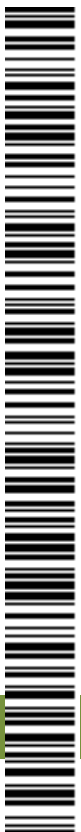
1. CONTEXTO LEGAL.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requerirá la elaboración de una Memoria de Viabilidad Económica que analice la situación jurídico-económica resultante de la propuesta en los términos establecidos el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, con el siguiente tenor:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones referidas en el artículo anterior requerirá la realización, con carácter previo, de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*
- d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*
- e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.”*

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana ha concretado este requerimiento, al



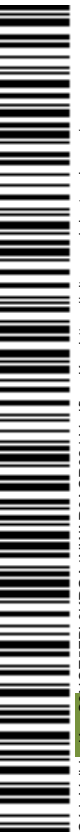
PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria de Viabilidad Económica.

exigir la Memoria de Viabilidad Económica como documento integrante de la proposición jurídico- económica.

En consecuencia, procede realizar la Memoria de Viabilidad Económica con la finalidad de expresar la eventual viabilidad económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Viabilidad Económica.

2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO.

2.1 Nombre.

Hotel Altea Hills.

2.2 Situación.

Calle Suecia s/n, parcela catastral 0210701YH6801S formada por las Parcelas AH415 y HS pertenecientes al Polígono “La Mallá” del Plan Parcial “El Aramo” en Altea.

2.3 Justificación de la ubicación:

España es el destino vacacional de sol y playa por excelencia de los países europeos, está muy próxima a Europa (2-4 horas de vuelo), cuenta con numerosas alternativas de ocio, renombrada cocina y precios bajos (respecto a los países europeos de origen de los turistas). A pesar de que cerca de Europa existen otros destinos turísticos de sol y playa con precios iguales o incluso más bajos que en España (Túnez, Croacia, Turquía, Malta, Marruecos, etc.), España ofrece la seguridad, infraestructuras y sanidad propias de los países de origen de los turistas.

Altea, pequeño municipio de la provincia de Alicante, cuenta con 24.000 habitantes y está situado en la comarca de la Marina Alta, entre los municipios de Benidorm y Calpe, considerado por muchos el pueblo más bonito de la Costa Blanca y una de las joyas más codiciadas.

Su situación es inmejorable, ubicándose a solo 55 km de Alicante y a 90 km de Valencia y con acceso a 2 aeropuertos internacionales como son Manises a 150 km y Alicante-Elche a menos de 60 km que facilitan la llegada de miles de turistas a sus costas.

2.4 Actuación urbanística a desarrollar.

Con el objeto de relanzar la actividad hotelera existente y su mejora desde un punto de vista cualitativo y funcional, la propiedad pretende desarrollar la remodelación cualitativa del conjunto hotelero y, por otro lado, con el incremento de edificabilidad de la parcela HS, ampliar el área de salud y bienestar.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Viabilidad Económica.

3. FACTORES SOCIALES QUE AFECTAN A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Entre las variables sociales que pueden afectar a la viabilidad económica del Plan de Reforma Interior, están los cambios en el nivel poblacional, los cambios en el nivel de ingresos y los cambios en los gustos o en las modas que repercutan en el nivel de consumo. Por tanto, a continuación, se describirán y analizarán aquellas variables relacionadas con la demografía, las condiciones de vida de la población y el perfil actual del consumidor español.

3.1 Breve análisis de las variables que afectadas por el turismo en el sector hotelero.

En primer lugar, el sector turístico español estabiliza su comportamiento en 2018 registrando un crecimiento del PIB del +2,0%, hasta alcanzar los 142 mil millones de euros. El devenir del año 2018 ha estado marcado por la relajación de los diferentes y excepcionales vientos de cola que han venido impulsando la demanda turística extranjera hacia España en los últimos años. Como resultado, la actividad turística ha experimentado una normalización en sus ritmos de crecimiento hasta el +2,0%, más acordes a los fundamentos macroeconómicos y al efecto de la recuperación de turistas experimentado por los países competidores del Mediterráneo Oriental, que ha afectado principalmente a los destinos de la costa española.

Los analistas estiman un cierre de 2018 en el +2,5%, que cerraría un periodo de 8 años consecutivos en el que el turismo ha ejercido de principal impulsor de la economía española.

El contexto de normalización impone el reto de reaccionar con una nueva política turística que, a través de una mayor coordinación y colaboración entre todos los agentes turísticos, con un peso relevante en el fomento de la inversión en la renovación y reposicionamiento del producto, de modo que suponga una nueva hoja de ruta que refuerce la mejora de la oferta que ciertos destinos y empresas han iniciado para atraer a un turista de mayores ingresos y empleo. Es en este marco de mejora de la calidad a ofrecer desde este destino turístico, donde se posiciona este proyecto.

La mayor competencia ha afectado a la llegada de turistas a España desde nuestros mercados tradicionales, especialmente de Alemania (-4,7% en turistas y -8,8% en pernoctaciones), Reino Unido (-2,0% en turistas y -3,4% en pernoctaciones), Italia (-3,4% en pernoctaciones) y Francia (-1,4% en pernoctaciones)¹

En relación con el año anterior, el número de pernoctaciones se incrementa en los hoteles de 5* (un 2%) por encima de la media de los de otras categorías, en las que se mantiene e incluso sufre ligeros descensos. Es especialmente significativa la

¹ FUENTE CEHAT: Confederación Española de Hoteles y Alojamientos Turísticos HOTEL MONITOR diciembre 2018 www.cehat.es obtenida el 26 de febrero de 2019.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Viabilidad Económica.

presencia de clientes residentes en el extranjero (un 76 %) frente a la media de 3 a 4 estrellas, en la que representan un 38 %. Aun así, en los hoteles de 5* el crecimiento del turista interno ha crecido un 3 % frente al 1,81 del público residente en el exterior.²

Aun en un periodo de moderación tras años de crecimiento, las transacciones de inversión hotelera (que en los últimos años ha marcado cifras de récord) volverán a ser numerosas y la inversión en mejoras de establecimientos existentes será una estrategia frecuente, favorecida por la decreciente ratio entre coste y valor de la actividad, tras su incremento en el periodo de contracción económica. De media, estimamos que en España el valor por habitación podría aumentar en hoteles de tres y cuatro estrellas hasta un 2 %, mientras que en hoteles de cinco estrellas el crecimiento sería algo mayor, en torno a un 4 % o 5 %. Respecto a la inversión por habitación, en todas las categorías se esperan cifras muy similares a las precedentes, anotando en el mejor de los casos discretas variaciones positivas. Dentro de estos parámetros generales, las zonas litorales, como es el caso de Altea, tendrían un mayor recorrido al alza de valor que ubicaciones con menor actividad turística.

En el 2015 hubo más de 89 millones de viajes directamente relacionados con el turismo de wellness en el mundo (un 0,78% del total), que generaron un gasto directo de unos 23.500 millones de euros (más de un 2% del total de gasto global de los turistas). Si consideramos el número de viajes, España estaría entre el top 20 de países más frecuentados por el turismo wellness (0,54 millones de viajes), seguido por Brasil (0,45 millones de viajes) y Hungría (0,40 millones de viajes). Por su parte, España ingresa más de 419 millones de euros provenientes del turismo wellness.

Se espera un crecimiento del 6,2% en el gasto turístico por persona en la modalidad de turismo wellness. Sin duda, un vector de crecimiento muy interesante para invertir en esta modalidad de oferta turística.³

Por último, el empleo turístico crece en 2018 (+3,1%) por encima de la actividad económica, con un alza en los salarios (2,7%) pactados en los convenios de hostelería, confirmando el compromiso del sector con el empleo.

3.2 Perfil consolidado del consumidor extranjero y los nuevos perfiles del consumidor español.

Es una afirmación unánime entre los expertos económicos que en tiempos de crisis se produce un cambio claro e inevitable en el comportamiento del consumidor, y esta evolución se ha venido constatando en España desde el año 2007, dando lugar a un perfil de consumidor diferente al que se tenía antes del inicio de la crisis. En primer lugar, la evolución general de los españoles en sus hábitos de consumo ha generado nuevas fórmulas de ocio y alojamiento turístico, el incremento del uso de los alojamientos turísticos, y la polarización de la demanda facilitando que determinadas empresas se hayan **posicionado bien en sectores exclusivos como el “lujo” o lo “gourmet”**.

² Datos obtenidos por el Instituto Nacional de Estadística.

³ The Ostelea School of Tourism & Hospitality



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria de Viabilidad Económica.

Es relevante para esta Memoria de viabilidad económica, mencionar que en 2050 el 30% de los españoles serán mayores de 65 años y todo ello, unido al interés por retrasar los signos del envejecimiento hacen que muchas de estas personas demanden bienes y servicios para la imagen personal y el bienestar. Por todo lo anterior, las personas mayores suponen un nicho de mercado muy interesante para este tipo de negocio.

Finalmente, la reapertura y ampliación del Hotel Altea Hills, destinado a ofrecer un mejor servicio para de salud y bienestar, es una actuación viable económicamente y como hemos expuesto, respaldado por los factores sociales característicos del municipio y del crecimiento económico actual.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.



Memoria de Viabilidad Económica.

4. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

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

Para ello, se partirá de la determinación de los costes y gastos extraordinarios que suponen la modificación urbanística y la inversión prevista, así como del análisis de la propia actividad empresarial proyectada, basándose los primeros en una valoración económica actualizada y agregada de las cargas de urbanización, y con respecto a los segundos, los identificados a través de hipótesis basadas en estimaciones del mercado para la actividad económica característica del sector.



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Viabilidad Económica.

5. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

5.1 Inversión.

El complejo hotelero se encuentra construido, considerándose únicamente en este apartado la inversión de ampliar la zona de SPA así como las obras de infraestructuras necesarias o otras conexas.

De acuerdo con la información disponible considerada para la tasación de la parcela en la que se ubica el Hotel, el coste de construcción se estima en 920 € m², estando prevista la edificación de los 2.178,51 m²t disponibles por la aplicación del PRI.

Por tanto, el activo no corriente que constituye la inversión asciende a 2.004.131,17 €, que se dedicarán a la ampliación de la zona de SPA y a las obras auxiliares.

Dicha magnitud se integra en la inversión inicial por la adquisición del hotel y que se calcula en 11.845.438,03 € por la aplicación del mismo criterio.

Por tanto, la magnitud total a efectos del cálculo posterior de las amortizaciones es de:

CÁLCULO VALOR CONSTRUCCIÓN HOTEL	M2	€/M2	Total
Establecimiento hotelero (m2)	13.930,51	920	12.816.069,20
Edificabilidad no computable (m2)	1.590,00	650	1.033.500,00
			13.849.569,20

Además, en el proyecto se ha previsto una partida para la adquisición/renovación de mobiliario y equipamiento que asciende a 300.000 €.

Financiación:

Los gastos previstos son:

En primer lugar, el importe de la inversión que como hemos dicho asciende a 2.004.131,17 €, que se dedicarán a la ampliación de la zona de SPA y a las obras auxiliares.

En segundo lugar, se contemplan los gastos que ocasionan de ampliación de la instalación, tanto los derivados de la actuación urbanística como los tributos e ingresos de derecho público a los que se debe hacer frente, que ascienden a:



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Viabilidad Económica.

TRIBUTOS Y COMPENSACIÓN URBANÍSTICA	CUANTÍA
ICIO	51.200,43
Tasa licencia urbanística	30.573,97
Tasa licencia apertura	9.429,71
Compensación económica UDAs	198.245,00
Total	289.449,11

Por último, y para la puesta en marcha de la actividad hay que tener en cuenta la tesorería necesaria para hacer frente a los gastos corrientes hasta que se genere un flujo de caja suficiente. Se estiman para el primer ejercicio de inicio de la actividad, en un 15 % de los gastos anuales de la actividad, las necesidades de tesorería.

En síntesis:

NECESIDADES DE TESORERÍA	IMPORTE
Ampliación del SPA y obras auxiliares	2.004.131,17
Adquisición/renovación de bienes de equipo	300.000,00
Aportaciones Ayuntamiento	289.449,11
Circulante	755.087,83

Por tanto, las necesidades de financiación ascienden a 3.348.668,11 €, que serán aportadas por los socios de la sociedad a través de cualquier modalidad válida en derecho, permitiendo completar su recuperación en el tercer año de actividad.

5.2 Previsión de ingresos y gastos

Ingresos.

Para llevar a cabo la estimación de los ingresos obtenidos, es necesario aproximar el valor de las siguientes variables: importe recibido por el hotel por cada habitación, la ocupación prevista y el gasto realizado por la clientela en restauración y en el SPA.

Según los datos del INE, la ocupación por habitaciones en hoteles de cinco estrellas a nivel nacional en el año 2.015 fue del 68,13%, subiendo al 69,72% en el año 2.016 y bajando al 68,59% en el pasado año debido a la influencia negativa que ha tenido en el cómputo a nivel nacional la crisis del sector en Cataluña. De hecho en Barcelona la facturación en hoteles de 5 estrellas descendió en el último cuatrimestre un 35%. En la provincia de Alicante la ocupación fue del 46,31% en 2.015 y del 49,33% en 2.016, estimándose un cierre para 2.017 cercano al 50,95%. Los datos de la patronal Hosbec sobre ocupación en hoteles de 5* en la Costa Blanca han sido del 48,10% en 2.015, del 51,73% en 2.016 y de un 53,48% en 2.017 lo que confirma la reactivación del sector.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Viabilidad Económica.

En la franja costera de la provincia de Alicante hay un total de ocho hoteles de cinco estrellas ubicados en las localidades de Alfaz del Pí, Altea, Benidorm, Villajoyosa y Alicante con un total de 1.132 habitaciones, a los que cabría añadir el Denia La Sella Golf & Spa ubicado en el interior y que cuenta con 186 habitaciones. Los establecimientos de referencia para contrastar la información se podrían asimilar en cuanto a concepto al Sha Wellness Spa de Alfaz del Pí y en cuanto a servicios al Asia Gardens de Benidorm.

En cuanto a precios hay que indicar que en temporada media la oferta más barata en los hoteles de cinco estrellas corresponde al hotel Villaitana que oferta alojamiento y desayuno por un precio de 167 € al que le aplica un descuento a día de hoy del 36% y la más cara al Sha Wellness por 375 € sólo alojamiento.

Partiendo de estos datos, y teniendo en cuenta la ubicación y características del hotel del estudio, se ha adoptado un precio de 225 € por habitación doble con desayuno incluido en temporada baja con una ocupación del 45%, 275 € en temporada media con una ocupación del 61% y de 325 € en temporada alta con una ocupación del 79%, obteniendo una ocupación media anual del 56,66% a un precio de 268,89 € por habitación con desayuno incluido.

En relación con el uso específico del SPA, se ha previsto durante los dos primeros ejercicios desde la apertura, una utilización del 50 % de los clientes alojados al menos una vez durante su estancia, y considerado una estancia media de 2 días.

Respecto a los ingresos por los servicios de restauración no incluidos en el coste de la reserva, se estiman durante los dos primeros ejercicios en un 5 % del importe de aquella.

Gastos

Las partidas consideradas en el apartado de gastos, comprenden las actividades más habituales del sector contemplándose los costes directos, indirectos, los gastos de personal y los costes de servicios y suministros externos. Los pagos periódicos a realizar al Ayuntamiento se engloban en el apartado de “otros gastos”.

INGRESOS	
Alojamiento	5.838.931,56
SPA	434.298,90
Restauración	291.946,58
Total:	6.565.177,04

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Viabilidad Económica.

GASTOS	
Amortizaciones	306.991,38
Gastos personal	2.297.811,96
Alimentación y bebidas	328.258,85
Servicios externos	984.776,56
Suministros	459.562,39
Otros gastos	656.517,70
Total:	5.033.918,85

En este sentido, la información expuesta ha sido contrastada con una de las fuentes económicas referentes del sector como es el Estudio sobre “Indicadores Económicos de la Industria Hotelera Española” realizado por Ernst & Young en 2014, en el que se cifran rentabilidades de hasta el 33 % en hoteles vacacionales de 5*.

5.3 Escenario dinámico

Se exponen tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, en función de diferentes supuestos tras la finalización de la inversión y la puesta en marcha del proyecto. De este modo puede contemplarse las variables en que influyen en el desarrollo la actividad y por tanto la posibilidad y capacidad de hacer frente a los compromisos financieros públicos de forma sostenida en el tiempo.

- Escenario normalizado:** a partir de las previsiones indicadas anteriormente, se considera un ritmo de crecimiento de los ingresos de un 10 % a partir del tercer año y cada 2 años. También se prevé un incremento de los gastos a partir del tercer ejercicio en un 5 % y de forma periódica.
- Escenario recesivo:** se considera una estimación de ingresos del 75 % durante los dos primeros ejercicios, del 90 % los dos siguientes, alcanzándose el nivel previsto (100 %) en el siguiente ejercicio. El escenario se proyecta a 10 años considerando un incremento de ingresos del 3 % anual a partir del ejercicio séptimo cada 2 años. Los gastos se incrementan a ritmo del 3 % cada dos ejercicios
- Escenario expansivo:** se considera un incremento de ingresos de un 10 % anual manteniéndose los gastos del escenario normalizado.

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Viabilidad Económica.

Escenario Normalizado

INGRESOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Alojamiento	5.838.931,56	5.838.931,56	6.422.824,72	6.422.824,72	7.065.107,19
SPA	434.298,90	434.298,90	477.728,79	477.728,79	525.501,67
Restauración	291.946,58	291.946,58	321.141,24	321.141,24	353.255,36
Total:	6.565.177,04	6.565.177,04	7.221.694,74	7.221.694,74	7.943.864,22

GASTOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Amortizaciones	306.991,38	306.991,38	306.991,38	306.991,38	306.991,38
Gastos personal	2.297.811,96	2.297.811,96	2.412.702,56	2.412.702,56	2.533.337,69
Alimentación y bebidas	328.258,85	328.258,85	344.671,79	344.671,79	361.905,38
Servicios externos	984.776,56	984.776,56	1.034.015,38	1.034.015,38	1.085.716,15
Suministros	459.562,39	459.562,39	482.540,51	482.540,51	506.667,54
Otros gastos	656.517,70	656.517,70	689.343,59	689.343,59	723.810,77
Total:	5.033.918,85	5.033.918,85	5.270.265,23	5.270.265,23	5.518.428,92

Resultado antes de impuestos:	1.531.258,19	1.531.258,19	1.951.429,52	1.951.429,52	2.425.435,30
IS (25%):	382.814,55	382.814,55	487.857,38	487.857,38	606.358,82
Resultado después de impuestos:	1.148.443,64	1.148.443,64	1.463.572,14	1.463.572,14	1.819.076,47
	17%	17%	20%	20%	23%

Financiación	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Aportación	3.348.668,11	2.200.224,47	1.051.780,83	0,00	
Devolución	1.148.443,64	1.148.443,64	1.051.780,83		

Escenario recesivo

INGRESOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Alojamiento	4.379.198,67	4.379.198,67	5.255.038,40	5.255.038,40	5.838.931,56	5.838.931,56	6.014.099,51	6.014.099,51	6.194.522,49	6.380.358,17
SPA	325.724,18	325.724,18	390.869,01	390.869,01	434.298,90	434.298,90	447.327,87	447.327,87	460.747,70	474.570,13
Restauración	218.959,93	218.959,93	262.751,92	262.751,92	291.946,58	291.946,58	300.704,98	300.704,98	309.726,12	319.017,91
Total:	4.923.882,78	4.923.882,78	5.908.659,34	5.908.659,34	6.565.177,04	6.565.177,04	6.762.132,35	6.762.132,35	6.964.996,32	7.173.946,21

GASTOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Amortizaciones	306.991,38	306.991,38	306.991,38	306.991,38	306.991,38	306.991,38	306.991,38	306.991,38	306.991,38	306.991,38
Gastos personal	2.297.811,96	2.297.811,96	2.366.746,32	2.412.702,56	2.485.083,64	2.485.083,64	2.559.636,15	2.559.636,15	2.636.425,23	2.715.517,99
Alimentación y bebidas	328.258,85	328.258,85	338.106,62	344.671,79	355.011,95	355.011,95	365.662,31	365.662,31	376.632,18	387.931,14
Servicios externos	984.776,56	984.776,56	1.014.319,85	1.034.015,38	1.065.035,85	1.065.035,85	1.096.986,92	1.096.986,92	1.129.896,53	1.163.793,42
Suministros	459.562,39	459.562,39	473.349,26	482.540,51	497.016,73	497.016,73	511.927,23	511.927,23	527.285,05	543.103,60
Otros gastos	656.517,70	656.517,70	676.213,24	689.343,59	710.023,90	710.023,90	731.324,61	731.324,61	753.264,35	775.862,28
Total:	5.033.918,85	5.033.918,85	5.175.726,68	5.270.265,23	5.419.163,44	5.419.163,44	5.572.528,60	5.572.528,60	5.730.494,72	5.893.199,82

Resultado antes de impuestos:	-110.036,07	-110.036,07	732.932,66	638.394,11	1.146.013,60	1.146.013,60	1.189.603,75	1.189.603,75	1.234.501,60	1.280.746,39
IS (25%):			183.233,16	159.598,53	286.503,40	286.503,40	297.400,94	297.400,94	308.625,40	320.186,60
Resultado después de impuestos:	-110.036,07	-110.036,07	549.699,49	478.795,58	859.510,20	859.510,20	892.202,81	892.202,81	925.876,20	960.559,79
	-2%	-2%	9%	8%	13%	13%	13%	13%	13%	13%

Financiación	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Aportación	3.348.668,11	3.348.668,11	3.348.668,11	2.798.968,61	2.320.173,03	1.460.662,83	601.152,63	0,00		
Devolución	0,00	0,00	549.699,49	478.795,58	859.510,20	859.510,20	601.152,63			

PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Viabilidad Económica.

Escenario expansivo

INGRESOS	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Alojamiento	5.838.931,56	6.422.824,72	7.065.107,19	7.771.617,91	8.548.779,70
SPA	434.298,90	477.728,79	525.501,67	578.051,84	635.857,02
Restauración	291.946,58	321.141,24	353.255,36	388.580,90	427.438,98
Total:	6.565.177,04	7.221.694,74	7.943.864,22	8.738.250,64	9.612.075,70

GASTOS					
Amortizaciones	306.991,38	306.991,38	306.991,38	306.991,38	306.991,38
Gastos personal	2.297.811,96	2.297.811,96	2.412.702,56	2.412.702,56	2.533.337,69
Alimentación y bebidas	328.258,85	328.258,85	344.671,79	344.671,79	361.905,38
Servicios externos	984.776,56	984.776,56	1.034.015,38	1.034.015,38	1.085.716,15
Suministros	459.562,39	459.562,39	482.540,51	482.540,51	506.667,54
Otros gastos	656.517,70	656.517,70	689.343,59	689.343,59	723.810,77
Total:	5.033.918,85	5.033.918,85	5.270.265,23	5.270.265,23	5.518.428,92

0,00

Resultado antes de impuestos:	1.531.258,19	2.187.775,89	2.673.598,99	3.467.985,41	4.093.646,79
IS (25%):	382.814,55	546.943,97	668.399,75	866.996,35	1.023.411,70
Resultado después de impuestos:	1.148.443,64	1.640.831,92	2.005.199,24	2.600.989,06	3.070.235,09
	17%	23%	25%	30%	32%

Financiación				
Aportación	3.348.668,11	2.200.224,47	559.392,55	0,00
Devolución	1.148.443,64	1.640.831,92	559.392,55	



PLAN DE REFORMA INTERIOR
DELIMITACIÓN DE ÁREA DISCONTINUA DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO
URBANIZACIÓN ALTEA HILLS – PLAN GENERAL DE ALTEA
PROMOTOR: ORBITA SOLAR, S.L.

Memoria de Viabilidad Económica.

6. CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, se pone de manifiesto la viabilidad económica del nuevo Plan de Reforma Interior, resultado del análisis realizado, que se obtiene al evaluar el saldo resultante de los ingresos previstos que genera la actividad menos los gastos y cargas totales de la actuación.

Como conclusión cabe señalar que el crecimiento y desarrollo previsto en el Plan de Reforma Interior resulta viable económicamente para el promotor, siempre y cuando se den los escenarios e hipótesis planteados.

En Altea, noviembre de 2019.

Por el equipo redactor.

Fdo. Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Fdo. Jose Ramón García Pastor
Ingeniero de caminos, Canales y Puertos.

