



ADENDA A LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA (Art. 22.5 RD Legislativo 7/2015), CORRESPONDIENTE A LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL SECTOR 2 DEL PLAN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL PUERTO DE MÁLAGA.

Febrero de 2021.

ANTECEDENTES.

En febrero de 2018 y por aplicación del artículo 22.5 del RD legislativo 7/2015, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, la Ley de suelo de Andalucía 7/2002 LOUA, y los Reglamentos concordantes que desarrollan ambas, así como de la interpretación realizada por el Tribunal Supremo en su Sentencia STS 937/2017; se elaboró la Memoria de Viabilidad Económica necesaria para tramitar la Modificación de Elementos del Plan Especial del Puerto de Málaga, que busca implantar un complejo formado por Hotel y actividades complementarias en el Morro de Levante.

El proyecto se analizó desde el punto de vista económico, tal y como se describe en el cuerpo del informe, análisis basado en los datos de una aproximación a contenidos que, sin ser la definitiva ni necesariamente la adjudicada, establezca unas hipótesis razonables para el trabajo económico, que estará ajustado a los máximos permitidos por la Modificación del Plan Especial del Puerto con las siguientes características y opciones:

- ✓ HOTEL de 40 plantas, con más de 400 habitaciones, tipología 5*GL, con unas características de éstas y de los servicios complementarios del Hotel como serán que dispondrá de Piscinas, Gimnasio, Spa, Restauración, Esparcimiento, salas de conferencias y reuniones, etc.
- ✓ RESTAURACIÓN, tanto la estándar de servicio al hotel para los desayunos, buffet de interior y exterior, y servicios 24 horas, como la correspondiente a un Restaurante de referencia.
- ✓ SHOPPING: Área de tiendas especiales para un Hotel 5* GL con un mall donde se emplacen marcas de lujo tipo D&G, Armani, Rolex, Loewe, Blatnik ...



CSV : GEN-dae-ea5f4-abfb-ef4a-a37a-07b0-763e-ab2a

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : RAFAEL JAVIER BERMÚDEZ RIVERO | FECHA : 05/02/2021 10:40 | NOTAS : F



- ✓ ÁREA DE OCIO (a estudiar en su caso), que permita su explotación por una empresa de reconocido prestigio internacional como Las Vegas o Casino de Montecarlo, y sus complementos de actividades lúdicas ligadas a la principal.
- ✓ CONVENCIONES: Área de Congresos, Presentaciones y en general para las reuniones de grupos o empresas y centro de Negocio.

El informe elaborado concluye acreditando la viabilidad económica y financiera para el concesionario de la actuación, al evaluar una tasa de rentabilidad interna (TIR) cercana al 10% en todo el periodo concesional considerado, además de otros criterios de evaluación de proyectos, también positivos, como el Valor Actual Neto de los flujos de caja esperados (VAN) o el periodo de retorno de la inversión.

Todo ello con una cifra de inversión, medida en términos de ejecución por contrata superior a los 116 millones de euros, según la siguiente tabla:

PEM - Presupuesto de Ejecución Material			
Elemento	m2	Precio/m2	Total
Hotel	35.000	1.697,00 €	59.395.000,00 €
Usos complementarios con acabados	2.500	1.697,00 €	4.242.500,00 €
Usos complementarios en bruto	7.500	1.131,33 €	8.485.000,00 €
Total Torre	45.000		72.122.500,00 €
Sotanos y cimentaciones especiales			16.210.000,00 €
Areas perimetrales	7.797	150,00 €	1.169.550,00 €
Servicios Urbanos			- €
TOTAL PEM HOTEL			89.502.050,00 €
Impuestos, Licencias y gastos asociados	10% PEM		8.950.205,00 €
Equipos profesionales y en Control Técnico - Económico	15% PEM		13.425.307,50 €
Gastos Generales de la constructora	5% PEM		4.475.102,50 €
PRESUPUESTO CONTRATA OBRA CIVIL - INVERSION			116.352.665,00 €

En este presupuesto se incluye una partida de 1.169.550 para las mejoras en la urbanización y movilidad de las áreas perimetrales al propio complejo hotelero.



CSV : GEN-dae-e-a5f4-abfb-ef4a-a37a-07b0-763e-ab2a

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : RAFAEL JAVIER BERMÚDEZ RIVERO | FECHA : 05/02/2021 10:40 | NOTAS : F



REVISIÓN TRAS APROBACIÓN PROVISIONAL DE LA MODIFICACIÓN URBANÍSTICA.

En la Memoria de la Modificación puntual de elementos en la Plataforma del Morro e Incremento del índice de edificabilidad máxima de la zona ciudadano-portuaria (art. 13.4) del Plan Especial del Puerto de Málaga; y concretamente con las servidumbres definidas en los apartados 2.3.7 “Servidumbres respecto de la navegación marítima” y 2.3.8 “Medidas de sostenibilidad en el ámbito portuario”, se prevén una serie de partidas, que han sido incorporadas tanto en la ficha urbanística correspondiente como en la propia resolución de aprobación provisional de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de noviembre de 2020, tal y como se refleja en el siguiente párrafo literal:

«En relación a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, los documentos económicos justificativos de la viabilidad económica y sostenibilidad no han actualizado las nuevas partidas referidas a costes de traslado de la señalización marítima (1.500.000,00€), mejoras de accesibilidad en el entorno de la Farola (459.600,00€), implantación de medidas de movilidad (112.000,00€) y actuaciones de sostenibilidad de “Puerto Verde” (555.000,00€), que han incrementado en 2.626.600,00€ el presupuesto estimativo de ejecución material de las obras de urbanización, cantidad que no se considera sustancial a los efectos de la viabilidad económica en el cómputo global previsto en la futura concesión.

En la revisión de febrero de 2021, del Informe de Sostenibilidad Económica de la Modificación de Elementos del Plan Especial, se incorpora el compromiso por parte de la Autoridad Portuaria de Málaga de asumir en su Plan de Inversiones 2020-2024 la mayor parte de las actuaciones referidas en el párrafo anterior, dejando a la iniciativa privada responsable del hotel las referidas a las mejoras de urbanización y movilidad en el entorno de la Plataforma del Morro.

Hay que tener en cuenta que en el presupuesto de construcción del hotel ya se contempla una partida de 1.169.550€ para la mejora de Áreas Perimetrales.

Por lo que podemos concluir que la partida prevista para implantación de medidas de movilidad en el entorno de la Plataforma del Morro es totalmente inmaterial a efectos de la evaluación económico-financiera de la inversión a desarrollar.



CSV : GEN-dae-e-a5f4-abfb-ef4a-a37a-07b0-763e-ab2a

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : RAFAEL JAVIER BERMÚDEZ RIVERO | FECHA : 05/02/2021 10:40 | NOTAS : F



Por nuestra parte hemos procedido a simular sobre la evaluación del TIR realizada en la Memoria de Viabilidad de febrero de 2018, incrementos en la inversión prevista, para ver cómo afectaba a la TIR, pudiendo concluir que el modelo presenta escasa sensibilidad a partidas adicionales en las actuaciones complementarias: a título de ejemplo, un millón adicional de inversión reduciría la TIR en 5 centésimas.

CONCLUSIÓN

A juicio de quien suscribe esta adenda no se considera necesario realizar una revisión del documento denominado “Memoria de Viabilidad Económica correspondiente a la Modificación de Elementos del Sector 2 del Plan Especial del Sistema General Puerto de Málaga, redactada en febrero de 2018, por el Instituto de Análisis Inmobiliario (INSTAI).

Málaga, febrero de 2021.

Rafael J. Bermúdez Rivero,
ECONOMISTA JEFE DEL DPTO. DE FINANZAS
DE LA AUTORIDAD PORTUARIA DE MÁLAGA.



CSV : GEN-dae-e-a5f4-abfb-ef4a-a37a-07b0-763e-ab2a

DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : <https://sede.administracion.gob.es/pagSedeFront/servicios/consultaCSV.htm>

FIRMANTE(1) : RAFAEL JAVIER BERMÚDEZ RIVERO | FECHA : 05/02/2021 10:40 | NOTAS : F