

PLAN GENERAL DE BENIDORM SECTOR PP 1/1 ENSANCHE LEVANTE

PLAN PARCIAL VERSIÓN PRELIMINAR

Anexo nº 8 Memoria de Sostenibilidad Económica



AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO SECTOR PP 1/1



ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.	3
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	5
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.	6
3.1.- Objetivo de la actuación.	6
3.2.- Ámbito.	6
3.3.- Modelo de Gestión.	9
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	11
4.1.- Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2018.	11
4.2.- Estimación de la inversión pública.	14
4.3.- Análisis de la repercusión de los ingresos y gastos derivados de la actuación, sobre la Hacienda Local. Impacto de la actuación en la Corporación Local.	15
4.3.1.- Cuantificación de los tributos locales.	15
4.3.2.- Clases de ingresos: Ingresos puntuales y periódicos.	16
4.3.3.- Cuantificación de ingresos.	17
4.4.4.- Cuantificación de ingresos periódicos.	24
5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	31
6. ANALISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.	38
7. CONCLUSIÓN.	40

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

La ley de Suelo 8/2007 y su texto refundido 2/2008 aprobado por el RDL de 20 de junio, ya establecía la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un *“informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Del mismo modo, el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana, viene a recoger en su artículo 22 la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación un informe o memoria de sostenibilidad, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por su parte, el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se prueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3.1, que viene a establecer lo siguiente:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

El artículo 3.2 de la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, define la estabilidad presupuestaria como:

“Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.”

El artículo 11 de la misma Ley, establece la forma de instrumentar el principio de estabilidad presupuestaria, estableciendo que la elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de las Administraciones Públicas y demás entidades que forman parte del sector público se someterá al principio de estabilidad presupuestaria.

Es decir, prevalece el principio de estabilidad presupuestaria sobre las competencias municipales y los servicios públicos, así viene establecido también, en el artículo 135.1 de la Constitución española de 1978.

Finalmente, todo lo anteriormente citado, queda reflejado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), debido a que en su artículo 40.3 señala lo siguiente:

“Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.”

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la sostenibilidad económica del Sector Plan Parcial 1/1 del Plan General de Benidorm (Alicante), a efectos de justificar la capacidad económica del referido municipio, en el momento de la puesta en marcha en relación con la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias.

Para determinar la sostenibilidad económica del referido Plan Parcial, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio, a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado. El análisis, por tanto, se centrará en el Impacto Fiscal que la nueva Actuación Urbana tiene sobre la Hacienda Local.

Tal y como se justificará a lo largo de la presente memoria, el desarrollo de la actuación reportará importantes ingresos públicos al Ayuntamiento, tanto por la cesión de solares edificables equivalentes al 10% del aprovechamiento tipo del sector, como por la obtención de ingresos derivados de los tributos vinculados a la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria, contribuyendo, asimismo, a dinamizar la economía local.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Benidorm deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del Sector Plan Parcial 1/1 del Plan General de Benidorm (Alicante), a largo plazo.

3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1.- Objetivo de la actuación.

La presente modificación de Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del sector denominado PP 1/1 ENSANCHE LEVANTE, ámbito de suelo urbanizable programado incluido el primer cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.

La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable.

3.2.- Ámbito.

El ámbito de la presente actuación se encuentra perfectamente delimitado.

El Sector PP 1/1 ENSANCHE LEVANTE es un ámbito de suelo urbanizable programado incluido el primer cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, aprobado definitivamente el 26 de noviembre de 1990 por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 26 de noviembre de 1990 (BOP no 279 de 05-10-1990).



Detalle del Plano de calificación del PGMOU de Benidorm

El Sector PP I/1 ENSANCHE LEVANTE, con anterioridad a la presente iniciativa, ya ha sido objeto de ordenación y programación mediante Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada, si bien el primero fue anulado y el segundo ha sido objeto de resolución contractual.

Actualmente se está promoviendo un nuevo Plan Parcial, del que este documento es anexo, con las siguientes magnitudes y referencias:

Ordenación pormenorizada:



DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL POR USOS LUCRATIVOS Y DOTACIONALES		
SUPERFICIE LUCRATIVA TOTAL		35,56%
	SUPERFICIE ZONA RESIDENCIAL-TURISTICA	30,87%
	SUPERFICIE ZONA TERCIARIA EXCLUSIVA	4,69%
SUPERFICIE ZONAS VERDES		13,44%
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		17,81%
SUPERFICIE PEATONAL		16,50%
SUPERFICIE CARRIL BICI		1,62%
SUPERFICIE CALZADA TRÁFICO RODADO		9,01%
SUPERFICIE APARCAMIENTO PÚBLICO EN CALZADA		5,05%

PLAN GENERAL DE BENIDORM				SECTOR PP 1/1 "ENSANCHE LEVANTE"			
REDES DOTACIONALES				EDIFICABILIDAD NO LUCRATIVA			
ZONAS	TIPO	CLAVE	SECUNDARIA	ESTRUCTURAL		EDIFICABILIDAD	
				COMPTABLE	%	COEF. EDIFICABILIDAD NETA	EDIFICABILIDAD
VARIO							
RED VARIA	RVAV		165.534,00		0,00%		
		28,77%	8.970,00				
			73.304,00				
ESPACIOS PEATONALES Y ENCLUTRO			29.065,00				
ZONA A PARQUEAMENTO			51.865,00				
CALZADA			19.640,00				
RED PEATONAL EXCLUSIVA		3,41%					
EQUIPAMIENTO	EQ		20.987,00				
SED		3,88%	32.855,00				
SOL		5,71%	44.039,00				
SOM		8,52%					
PARQUES Y JARDINES							
PARQUE	POL	10,71%	61.629,00		0,00%		
ZV	SAL	2,73%	15.685,00				
VIA PECUARIA					1,00%		5780
TOTAL	64,46%	63,43%	364.989,00	-	1,00%		5780,00
				INDICES EDIFICABILIDAD LUCRATIVA (MÚLTIPLES)			
ZONAS	CLAVE	%	SUPERFICIES NETAS	NETA		BRUTA	
				M/M	M/M	M/M	M/M
RESIDENCIAL							
RESIDENCIAL TURISTICO Y VPP (EA)	EA-1	30,87%	177.655,00	1,39723		232,719	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE HOTELERO				1,39723		14.822	
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA				0,170970		30,382	
TERCARIO EN ZONAS EA		4,69%		0,584478		15,207	
TERCARIO ESPECIFICO							
TOTAL		35,56%	204.822,00			282.800	
		100,00%	573.371,00				
				POTENCIAL			
ZONAS	CLAVE	%	SUPERFICIES NETAS	TECHO		M ÚTILES	
				M/M	M/M	M/M	M/M
RESIDENCIAL							
RESIDENCIAL TURISTICO Y VPP (EA)	EA-1	30,87%	177.655,00	1,39723		232,719	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE HOTELERO				1,39723		14.822	
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA				0,170970		30,382	
TERCARIO EN ZONAS EA		4,69%		0,584478		15,207	
TERCARIO ESPECIFICO							
TOTAL		35,56%	204.822,00			282.800	
		100,00%	573.371,00				
				COEF. CORRECTOR			
ZONAS	CLAVE	%	SUPERFICIES NETAS	APROVECHAMIENTO SECTOR		COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN PG	
				M/M	M/M	M/M	M/M
RESIDENCIAL							
RESIDENCIAL TURISTICO Y VPP (EA)	EA-1	30,87%	177.655,00	1,0000		0,64	148.619,86
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE HOTELERO				0,6578		0,64	6.315,88
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA				0,9541		0,64	18.559,43
TERCARIO EN ZONAS EA		4,69%		0,9541		0,64	9.208,20
TERCARIO ESPECIFICO							
TOTAL		35,56%	204.822,00	0,8			182.783
		100,00%	573.371,00				
				APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO			
ZONAS	CLAVE	%	SUPERFICIES NETAS	AT SECTOR		AT HOMOGENEIZADO	
				M/M	M/M	M/M	M/M
RESIDENCIAL							
RESIDENCIAL TURISTICO Y VPP (EA)	EA-1	30,87%	177.655,00	0,44694772		0,2600654	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE HOTELERO							
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA							
TERCARIO EN ZONAS EA		4,69%					
TERCARIO ESPECIFICO							
TOTAL		35,56%	204.822,00				
		100,00%	573.371,00				
				RESUMEN DE MAGNITUDES GLOBALES			
ZONAS	CLAVE	%	SUPERFICIES NETAS	SUPERFICIE BRUTA SECTOR (SBS)		DOMINIO PUBLICO AFECTO (DPA)	
				M/M	M/M	M/M	M/M
RESIDENCIAL							
RESIDENCIAL TURISTICO Y VPP (EA)	EA-1	30,87%	177.655,00	573,371,00		28.837,00	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE HOTELERO							
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA							
TERCARIO EN ZONAS EA		4,69%					
TERCARIO ESPECIFICO							
TOTAL		35,56%	204.822,00				
		100,00%	573.371,00				
				SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SBS menos via pecuaria)		RED PRIMARIA ADSCRITA	
ZONAS	CLAVE	%	SUPERFICIES NETAS	SUPERFICIE COMPUTABLE SECTOR (SBS menos via pecuaria)		RED PRIMARIA ADSCRITA	
				M/M	M/M	M/M	M/M
RESIDENCIAL							
RESIDENCIAL TURISTICO Y VPP (EA)	EA-1	30,87%	177.655,00	568.991,00		92.600,00	
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE HOTELERO							
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA							
TERCARIO EN ZONAS EA		4,69%					
TERCARIO ESPECIFICO							
TOTAL		35,56%	204.822,00				
		100,00%	573.371,00				
				TOTAL AREA DE REPARTO (SBS + RPA - DPA) (a efectos cálculo AT)			
ZONAS	CLAVE	%	SUPERFICIES NETAS	TOTAL AREA DE REPARTO (SBS + RPA - DPA) (a efectos cálculo AT)			
				M/M	M/M	M/M	M/M
RESIDENCIAL							
RESIDENCIAL TURISTICO Y VPP (EA)	EA-1	30,87%	177.655,00	568.991,00			
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL COMPATIBLE HOTELERO							
EDIFICABILIDAD VIVIENDA PROTEGIDA							
TERCARIO EN ZONAS EA		4,69%					
TERCARIO ESPECIFICO							
TOTAL		35,56%	204.822,00				
		100,00%	573.371,00				

MANZANA	USO	MAGNITUDES		
		SUELO	TECHO ÚTIL	IEN (m2u/m2s)
1	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	3.204,00	4.455,87	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		547,47	0,1709
2	TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	5.199,00	2.929,52	0,5635
3	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	6.618,00	9.203,80	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.130,81	0,1709
4	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	8.716,00	12.121,54	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.489,30	0,1709
5	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	10.590,00	14.727,75	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.809,51	0,1709
6	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	10.873,00	15.121,33	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.857,86	0,1709
7	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	8.346,00	11.606,97	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.426,08	0,1709
8	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	4.471,00	6.217,92	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		763,96	0,1709
9	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.539,00	10.484,66	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.288,19	0,1709
10	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	8.340,00	11.598,63	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.425,05	0,1709
11	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.591,00	10.556,97	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.297,07	0,1709
12	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.851,00	10.918,56	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.341,50	0,1709
13	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.837,00	10.899,09	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.339,10	0,1709
14	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.610,00	10.583,40	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.300,32	0,1709
15	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.137,00	9.925,59	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.219,50	0,1709
16	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	7.592,00	10.558,37	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.297,24	0,1709
17	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	12.388,00	17.228,27	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		2.116,73	0,1709
18	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	10.042,00	13.965,64	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.715,87	0,1709
19	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	15.190,00	21.125,08	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		2.595,51	0,1709
20	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	15.189,00	21.123,68	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		2.595,34	0,1709
21	RESIDENCIAL - HOTELERO EDIF. ABIERTA	10.511,00	14.617,88	1,3907
	BANDEJA COMERCIAL		1.796,01	0,1709
22	TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	7.010,00	3.949,98	0,5635
23	TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	6.802,00	3.832,78	0,5635
24	TERCIARIO COMERCIAL EXCLUSIVO	7.976,00	4.494,30	0,5635
TOTALES		204.622,00	292.600,00	

3.3.- Modelo de Gestión.

La presente actuación se desarrolla mediante el régimen de gestión de propietarios, regulado en el artículo 114 y 118 de la LOTUP:

Artículo 118 Procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios.

1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 50 y 51. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

Es promotor del presente documento de Avance de Plan Parcial la **Agrupación de Interés Urbanístico del sector PP 1/1 del Plan General de Benidorm**, con CIF V-54.978.325 y domicilio en Benidorm, calle Metge D. Miguel Martorell, nº 1, 03503, Hotel Les Dunes Comodoro.

Lo hace al amparo de los artículos anteriormente citados, 114 y 118 de la Ley 5/2014, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante LOTUP), previa admisión a trámite por parte del Ayuntamiento de Benidorm de su solicitud de la programación del referido sector mediante el sistema de Gestión por los Propietarios.

Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. El objetivo a establecer en el Programa es "determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la presente Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.

4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

El impacto de la actuación urbanística debe realizarse analizando las siguientes variables:

4.1.- Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2018.

El Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales, define los presupuestos generales de las entidades locales como *“la expresión cifrada conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad y sus organismos autónomos, y de los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente”*.

Se analiza el último presupuesto municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2018.

La determinación de los Ingresos y Gastos se realiza aplicando el criterio de los Derechos reconocidos netos y las Obligaciones reconocidas, respectivamente. Ambos conceptos son los que mejor recogen la información presupuestaria, pues incorporan las actuaciones que se han generado efectivamente durante el periodo analizado.

CONCEPTO	INGRESOS	GASTOS
Presupuesto inicial	102.669.179,01	102.669.093,27
Modif. presupuestarias	5.492.159,09	5.492.159,09
Presupuesto definitivo	108.161.338,10	108.161.252,36

El **presupuesto de gastos liquidado de 2018**, en su clasificación económica, así como la repercusión de cada uno de los Capítulos sobre la población, es el que se muestra a continuación:

En relación con el capítulo de los gastos, teniendo en cuenta los **gastos corrientes**, arroja unas obligaciones reconocidas netos de **94.719.917,31 euros**.

CAPÍTULO	EJERCICIO 2018		
	PRESUPUESTO DEFINITIVO	OBLIGACIONES RECONOCIDAS	%
1.- Gastos de personal	35.373.570,00	32.421.995,97	92
2.- Gastos en bienes y servicios	37.949.434,30	35.692.529,64	94
3.- Gastos financieros	1.682.000,00	1.680.989,35	100
4.- Transferencias corrientes	5.319.452,44	4.765.361,70	90
5.- Fondo de Contingencia	88.591,33	0,00	0
6.- Inversiones reales	13.548.801,15	5.976.814,00	44
7.- Transferencias de capital	804.611,75	804.611,75	100
8.- Activos financieros	227.850,00	217.133,68	95
9.- Pasivos financieros	13.166.941,39	13.160.481,22	100
TOTAL	108.161.252,36	94.719.917,31	88

Tabla de gastos. Presupuestos municipales 2018.

El importe neto de las obligaciones reconocidas ha aumentado ligeramente de 93,3 millones de euros en 2017 a 94,7 millones en 2018. Así mismo, el porcentaje global de ejecución del gasto ha disminuido del 93% al 88% de lo presupuestado.

El Capítulo I de personal pasa de 31,3 millones de euros a 32,4 millones de euros, lo que supone un aumento de 3,5% respecto al ejercicio anterior. Hay que tener en cuenta que el capítulo 1 incluye una dotación de aproximadamente 1,1 millones de euros por el ahorro generado con la minoración de sueldos del personal establecida en el Real Decreto 8/2010.

En el capítulo II se observa corrientes por bienes, servicios y suministros, la ejecución se sitúa en el 94% del presupuesto definitivo aumentado a 35,7 millones de euros.

En el capítulo II se observa un aumento del gasto de intereses que pasa de 1 millón de euros en el 2017 a 1,7 millones en 2018.

El capítulo IV de transferencias corrientes tiene una ejecución del 90% del presupuesto definitivo. En términos absolutos aumenta de 4,4 millones de euros a 4,8 millones de euros.

La ejecución de las inversiones pasa del 98% al 44% respecto del presupuesto. El gasto ejecutado disminuye de 7,5 a 6 millones de euros.

El capítulo IX de pasivos financieros disminuye de 14,2 a 13,2 millones de euros.

En relación con el **Capítulo de Ingresos**, la liquidación presupuestaria de 2018 aporta las siguientes cifras:

CAPÍTULO	EJERCICIO 2018		
	PREVISIONES DEFINITIVAS	DERECHOS RECONOCIDOS	%
1.- Impuestos directos	48.010.600,00	53.269.052,85	111
2.- Impuestos indirectos	1.500.000,00	2.983.509,90	199
3.- Tasas y otros ingresos	28.640.600,00	26.870.485,67	94
4.- Transferencias corrientes	19.315.157,65	20.183.530,36	104
5.- Ingresos patrimoniales	540.100,00	823.868,43	153
6.- Enajen. inversiones reales	0,00	0,00	-
7.- Transferencias de capital	5.688.089,06	723.006,94	13
8.- Activos financieros	4.466.791,39	1.043.355,23	23
9.- Pasivos financieros	00,0	00,0	
TOTAL	108.161.338,10	105.896.809,38	98

Tabla de ingresos. Presupuestos municipales 2017.

En relación con el capítulo de los **ingresos**, teniendo en cuenta los Derechos reconocidos, arroja unos derechos reconocidos netos de **105.896.809,38 euros**.

Para poder determinar los **gastos** que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto por habitante **1.103,66 € (gasto/hab capítulo del 1 al 4 del presupuesto)** como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada, determinándose, así, el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como de los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

	Denominación	Capítulo	Cobros líquidos	%	€/Hab 67.558
Partidas Corrientes	Gastos de personal	1	32.421.995,97 €	34,23	479,91 €
	Gastos corrientes	2	35.692.529,64 €	37,68	528,32 €
	Gastos financieros	3	1.680.989,35 €	1,77	24,88 €
	Transferencias corrientes	4	4.765.631,70 €	5,03	70,54 €
	TOTAL		74.561.146,66 €	78,72	1.103,66 €

En cuanto a los **ingresos** que por el nuevo desarrollo se generarán para las arcas municipales, se ha procedido a realizar un cálculo de su cuantía atendiendo a las magnitudes de la actuación y a los recursos de las entidades locales, fundamentalmente, tributos locales y participación en los tributos de la Comunidad Autónoma y del Estado, haciendo una estimación respecto de los primeros y aplicando la ratio obtenida de los presupuestos municipales del ejercicio 2018.

	Denominación	Capítulo	Derechos Netos	%	€/Hab 67.558
Partidas Corrientes	Impuestos Directos	1	53.269.052,85 €	50,30	788,49 €
	Impuestos Indirectos	2	2.983.509,90 €	2,82	44,16 €
	Tasas y otros ingresos	3	26.870.485,67 €	25,37	397,74 €
	Transferencias Corrientes	4	20.183.530,36 €	19,06	298,76 €
	Ingresos Patrimoniales	5	823.868,43 €	0,78	12,19 €
	Enajenación invers. Reales	6	0,00 €	0,00	0,00 €
	Transferencias de capital	7	723.006,94 €	0,68	10,70 €
	Activos Financieros	8	1.043.355,23 €	0,99	15,44 €
	Pasivos financieros	9	0,00 €	0,00	0,00 €
	TOTAL		105.896.809,38 €		1.567,49 €

4.2.- Estimación de la inversión pública.

La actuación urbanística se realizará mediante el régimen de gestión de propietarios, el resto de los gastos usuales que se sufragan en esta fase de urbanización, asumidos por la propia Administración, son aquellos que se financian finalmente mediante recibo, tasa o tarifa, compensando de ese modo, el gasto puntual que tiene que asumir el Ayuntamiento de Benidorm.

Las actuaciones que se llevan a cabo y que se financiarán vía recibo, tasa, o tarifa repercutible al usuario final, así como con cargo al presupuesto municipal de cada ejercicio son, por ejemplo, el suministro de energía eléctrica y extensión de redes, la recogida de residuos o el suministro de agua potable.

Para concretar estos gastos administrativos se ha analizado el Presupuesto Municipal liquidado del Ayuntamiento de Benidorm del ejercicio 2018, obteniéndose los gastos públicos y repercutiendo dicho importe por habitante del municipio y aplicando esta ratio a la población prevista en el nuevo desarrollo.

En la actuación urbanística, se edificarán un total de 782,30 viviendas aproximadamente, cifra que, multiplicada por **2,5** personas por vivienda, supone un aumento de la población en un total de **1.955,74 personas**.

El gasto resultante de esta operación, durante la fase de explotación, se estima, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **2.158.467,99 euros** (ratio/habitante x nº habitantes). Este resultado se ha obtenido sumando los gastos presupuestados y teniendo en cuenta la repercusión de población que supondrá la actuación, en relación con los datos reflejados en el presupuesto liquidado del año 2018.

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
Presupuesto Municipal 2017		Ratio población ciudad %	Repercusión población sector
Capítulo	Créditos totales	Habitantes	Hab sector
		67.558,00	1.955,74
		%	
1	32.421.995,97	43,48	938.586,61
2	35.692.529,64	47,87	1.033.265,52
3	1.680.989,35	2,25	48.663,08
4	4.765.361,70	6,39	137.952,79
TOTAL	74.560.876,66	100,00	2.158.467,99

Cuadro extrapolación ingresos y gastos de la nueva población.

4.3.- Análisis de la repercusión de los ingresos y gastos derivados de la actuación, sobre la Hacienda Local. Impacto de la actuación en la Corporación Local.

4.3.1.- Cuantificación de los tributos locales.

Así, respecto a los impuestos locales de conformidad con lo establecido en el artículo 59 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, los Ayuntamientos exigirán los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuestos sobre Actividades Económicas (IAE).
- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO).
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).

Por lo que se refiere a **las tasas**, la LRHL viene a establecer en su artículo 20, que las entidades locales podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos.

El apartado cuarto del referido precepto viene a establecer que las entidades locales podrán establecer tasas por cualquier supuesto de prestación de servicios o de realización de actividades administrativas de competencia local, citando expresamente:

4. Conforme a lo previsto en el apartado 1 anterior, las entidades locales podrán establecer tasas por cualquier supuesto de prestación de servicios o de realización de actividades administrativas de competencia local, y en particular por los siguientes:

a) Documentos que expidan o de que entiendan las Administraciones o autoridades locales, a instancia de parte.

h) Otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

J) Otorgamiento de las licencias de apertura de establecimientos o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

s) Recogida de residuos sólidos urbanos, tratamiento y eliminación de estos, monda de pozos negros y limpieza en calles particulares.

Por lo que al presente estudio interesa, debemos señalar que el Ayuntamiento de Benidorm tiene regulada entre otras, las siguientes tasas que tendremos en cuenta en el presente estudio:

- Ordenanza nº 11 reguladora de la tasa por otorgamiento de licencias urbanísticas.
- Ordenanza nº 15 reguladora de la tasa por acometida de agua.
- Ordenanza nº 16 reguladora de la tasa por acometida de alcantarillado.
- Ordenanza nº 17 reguladora de la tasa por el servicio de recogida, transporte, valorización, y eliminación de residuos sólidos urbanos.
- Ordenanza nº 18 reguladora de la tasa de utilización del servicio de alcantarillado.

4.3.2.- Clases de ingresos: Ingresos puntuales y periódicos.

Los **ingresos puntuales** son aquellos que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con esta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del plan se obtiene aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Benidorm en el momento temporal de la memoria de sostenibilidad económica.

El importe final depende de las bases fiscales y de los tipos de gravamen, así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales Municipales.

Se considera que estos ingresos que poseen un carácter puntual no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa precisamente que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Se consideran **ingresos periódicos**, aquellos que gravan principalmente la propiedad y la actividad económica, como son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el impuesto sobre Actividades Económicas, tasas y precios públicos por prestaciones de servicios públicos municipales, tasas de vado etc.

4.3.3.- Cuantificación de ingresos.

A.- Cuantificación de ingresos puntuales.

- **Derivados de impuestos**

- a) **Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).**

Las construcciones, instalaciones y obras generarán ingresos por aplicación del impuesto de Construcciones instalaciones y obras (ICIO). Se trata de un tributo indirecto cuyo hecho imponible es la realización dentro del límite del término municipal de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponde al Ayuntamiento de Benidorm.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 15.1, en relación con el artículo 59.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Benidorm acuerda la imposición y ordenación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras en los términos regulados en su Ordenanza Fiscal.

La base imponible del impuesto está constituida por el corte real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende pro tal, a estos efectos, el corte de ejecución material de aquella.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que, según la Ordenanza fiscal reguladora de este, en el municipio de Benidorm. **El tipo de gravamen de aplicación para ejecutar esta actuación será del 2,20%.**

ICIO			
		% Gravamen 2,20%	
COSTES CONSTRUCCION			
	Valor de Construcción	Edificabilidad	Valor TOTAL
R. libre hotelero	961,94	441.215,22	424.422.569,27
R. VPP	801,62	28.162,67	22.575.762,45
Terciario Manzana EA	505,40	34.905,28	17.641.127,25
Terciario comercial en ME	505,40	17.487,58	8.838.220,91
			473.477.679,88
	PEM =PEC x (21%/17%) x19%	CUOTA	
RESIDENCIAL LIBRE	294.758.364,66	6.484.684,02	
RESIDENCIAL VPP	15.678.701,61	344.931,44	
TERCIARIO EA	12.670.492,89	278.750,84	
TER. COMERCIAL ME	6.347.928,54	139.654,43	
TOTAL	329.455.487,70	7.248.020,73	

Por tanto, se estima que por este concepto el Ayuntamiento de Benidorm, recaudará un total de **7.248.020,73 euros**. Este ingreso no será periódico, generándose únicamente en la fase de construcción.

No obstante, lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción instalación u obra, para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras, se considera que si bien en una notable inferior cuantía, también se generaran ingresos periódicos por este concepto que se estiman en un 10% de los anteriores, esto es, **724.802,07 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICIO PERIÓDICO	Cuota resultante ICIO Puntual	7.248.020,73 €
	10% de viviendas	724.802,07 €
	Cuota total ICIO periódico	724.802,07 €

b) Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

El referido impuesto, es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio sobre el citado terreno dotacional.

La base imponible está constituida por el incremento del valor del terreno, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años. A efectos de la determinación de la base imponible habrá de tenerse en cuenta el

valor del terreno en el momento del devengo, y el porcentaje que corresponda en función del tiempo en el que se haya mantenido el bien.

El Ayuntamiento de Benidorm tiene establecidos porcentajes del 3,5% (de 1 a 5 años), del 3,2 % (de más de 6 a 10 años), 3% (de más de 10 a 15 años) y 3 % (de más de 15 a 20 años).

Para la presente actuación, hemos seleccionado un plazo intermedio de 10 años, por lo que el porcentaje aplicable es el 3%, y además hemos considerado para el cálculo de este impuesto, que estarán sujetos a este, el 60% de los inmuebles transmitidos.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible **el tipo del 30%**. Para el cálculo de este impuesto, hemos calculado en primer lugar el valor catastral utilizando la siguiente formulación:

	VRS	Valor suelo urbanizado	Costes de Construcción	Gastos y Beneficios	Coficiente reductor	Valor Catastral + Construcción	Repercusión VCS + Construcción por m2t
RESIDENCIAL	614,98 €	271.339.893,93	424.422.569,27	1,4	0,5	487.033.724,24	1.103,85
VPP	183,78 €	5.175.736,16	22.575.762,45	1,4	0,5	19.426.049,03	689,78
TERCIARIO	494,60 €	17.264.150,25	17.641.127,25	1,4	0,5	24.433.694,25	700
TERCIARIO COMERCIAL ME	478,43 €	8.366.493,55	8.838.220,91	1,4	0,5	12.043.300,12	688,6775
	1.293,36 €	302.146.273,89	473.477.679,88			542.936.767,64	3.182,30

Finalmente, mediante la referida formulación obtenemos que el valor catastral total es de **542.936.767,64 euros**. Dicho importe nos servirá para cuantificar este impuesto, así como los sucesivos impuestos, analizados en la presente memoria.

Impuesto	Magnitudes
IVTNU	60% V. Catastral
	% 10 años
	Base Imponible
	30% ordenanza
	Cuota Resultante
	325.762.060,58 €
	3,00%
	9.772.861,82 €
	2.931.858,55
	2.931.858,55 €

Por lo tanto, la Administración percibirá por este impuesto el total de **2.931.858,55 euros**.

No obstante, lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la transmisión de la propiedad de terrenos de naturaleza urbana, se considerará también, que si bien en una notable inferior cuantía, se generaran ingresos periódicos por este concepto.

Para ello hemos tenido en cuenta que el 20% del valor catastral se verá afectado por estas segundas y ulteriores transmisiones, por lo que, si le aplicamos el coeficiente correspondiente

de 3% y sobre este, el 30% de cuota tributaria, obtendríamos un ingreso periódico de **97.728,62 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IVTNU PERIÓDICO	Valor Catastral	108.587.353,53
	% Viviendas afectadas	0,10
	% Según Ordenanza	0,0300
	% Según Ordenanza	0,30
	Cuota total periódica	97.728,62

- **Derivados de tasas: Tasas por la prestación de servicios relacionados con el otorgamiento de licencias, autorizaciones, control y/o inspección de comunicaciones previas y declaraciones responsables y otras actuaciones de carácter urbanístico y ambiental.**

Esta determinado por la actividad municipal desarrollada por los servicios técnicos y administrativos con motivo de instalaciones, construcciones y obras tendente a verificar si las mismas se realizan con sujeción a las normas urbanísticas y de edificación vigentes, en orden a comprobar que aquellas se ajustan a los planes de ordenación urbana vigentes, que son conformes al destino y uso previsto, que no atentan contra la armonía del paisaje y estética ciudadana, que cumplen con las condiciones técnicas de seguridad, salubridad, higiene y saneamiento, y finalmente, que no existe ninguna prohibición de interés artístico, histórico o monumental, todo ello como presupuesto necesario para el otorgamiento de la oportuna licencia.

La cuota establecida en la ordenanza es la indicada en la tabla que a continuación insertamos.

Licencias de obra nueva y ampliación. Presas y otros. Casas prefabricadas y otros asimilados.	2,32 % del presupuesto Para vivienda unifamiliar (chalet): 4,38 % del presupuesto
---	--

Cuota según ordenanza

En nuestro caso, el presupuesto asciende a 429.810.189,21 euros, por lo que el resultado total de la tasa por la solicitud de licencia de primera de edificación de obra nueva es de **10.984.682,17 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de edificación	Presupuesto obra	473,477,679.88 €
	Cuota %	2.32
	Cuota resultante	10,984,682.17 €

Tasas por la prestación del servicio de alcantarillado.

Según el artículo 2 de la Ordenanza Fiscal nº 16 reguladora de la tasa por acometida de alcantarillado del Ayuntamiento de Benidorm, constituye el hecho imponible de la Tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si se dan las condiciones necesarias para autorizar la acometida a la red de alcantarillado municipal.

Por el servicio o aprovechamiento del alcantarillado, se exigirá una cuota a pagar de acuerdo con la tarifa en vigor (cuota anual o en fracciones inferiores, según se establezca en la ordenanza fiscal).

Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible, entendiéndose iniciada la misma:

- a) En la fecha de presentación de la oportuna licencia de la acometida, si el sujeto pasivo la formulase expresamente.
- b) Desde que tenga lugar la efectiva acometida a la red de alcantarillado municipal. El devengo por esta modalidad de la tasa se producirá con independencia de que se haya obtenido o no la licencia de acometida y sin perjuicio de la iniciación del expediente administrativo que pueda instruirse para su autorización.

Para cuantificar la prestación del servicio de alcantarillado que llevaría asociado esta actuación, hemos tenido en cuenta su ordenanza fiscal reguladora, que recoge como magnitudes un importe de cuota fija de 104,59 euros por vivienda.

1.	Viviendas y apartamentos de residencia unifamiliar	104,59 €
----	--	----------

Recorte Ordenanza nº 16 reguladora de la tasa por acometida de alcantarillado.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Cuota
Tasa acometida alcantarillado	Cuota tributaria	104.59 €	409,101.95
	Viviendas potenciales	3,911.4825	

Por lo tanto, en todo el apartado de ingresos puntual la Administración percibirá por la tasa fija de alcantarillado, un total de **409.101,95 euros**.

Tasa por la prestación del servicio de suministro de agua potable.

Constituye el hecho imponible de la Tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si se dan las condiciones necesarias para autorizar la acometida a la red de abastecimiento municipal de agua potable.

Para cuantificar los ingresos correspondientes a la acometida de agua potable, hemos tenido en cuenta la Ordenanza Fiscal nº 15 reguladora de la Tasa por acometida de agua, que establece la cuota por importe de 104,59 euros, para la acometida de viviendas y además, una cuota tributaria de 104,59 para la acometida provisional de obras, por lo que, si lo multiplicamos por 3.915 viviendas potenciales, obtenemos un importe total de **818.847,46 euros**.

La cuota tributaria será la que resulte de la aplicación de las siguientes tarifas:

1.	Viviendas y apartamentos de residencia unifamiliar	104,59 €
2.	Chalets, viviendas unifamiliares en general y adosadas	261,48 €
3.	Acometida provisional de obras	104,59 €

Recorte Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por acometida de agua.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Tasa prestación agua potable	Concesión licencia o autorización de acometida	104.59 €
	Acometida provisional de obras	104.59 €
	Viviendas potenciales	3,911.48
	Cuota resultante	818,203.90 €

Por lo tanto, la Administración percibirá por esta tasa el total de **818.203,90 euros**.

- Ingreso Puntual debido al reparto de UDAS.**

Según se establece en los criterios establecidos para la elaboración de la sostenibilidad económica, el Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.

Criterios de sostenibilidad económica	
Densidad	La ordenación propondrá una densidad de usos residenciales y terciarios Alta, procurando cumplir con criterios de compacidad y coherencia urbana, facilitando así la generación de recursos y la adopción de intensidades de población que contribuyan de manera positiva a la sostenibilidad económica de la actuación especialmente en la fase de explotación (urbanización y edificación ya realizada y con la población y usuarios ya asentados de forma estable.
Costes de urbanización internos y suprasectoriales	Los costes de urbanización del Sector serán íntegramente asumidos por la propiedad. Se tendrá en consideración lo dispuesto en la Base 28 y en la Base 29. El objetivo a establecer en el Programa es "determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Plan por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al PMS, y que la Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.
Generación plusvalías públicas	El Ayuntamiento de Benidorm recibirá el 10% del aprovechamiento tipo del sector libre de todo tipo de cargas y gravámenes.
Sistemas Generales	El Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada garantizarán la obtención de los sistemas generales adscritos a este sector. Su verificación y concreción se realizará siguiendo las directrices establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General.
Sostenibilidad y viabilidad económica	El Estudio de Viabilidad Económica y la Memoria de Sostenibilidad Económica tendrán en cuenta los criterios orientativos expuestos en las Bases 31 y 32

Respecto a esto, se ha calculado el importe que le corresponderá a la Administración como un ingreso puntual, multiplicando la cantidad de unidades de aprovechamiento que le corresponde por el valor de repercusión. Finalmente, el ingreso puntual que recibirá la administración es de **30.214.627,39 euros**. No obstante este es un valor teórico, ya que el Ayuntamiento ha venido gestionando este aprovechamiento para obtener suelo dotacional mediante la técnica de reservas de aprovechamiento, por lo que es previsible que el ingreso neto (líquido) sea inferior.

VALOR UDA SIN CARGAS DE URBANIZACIÓN	CANTIDAD	REPERCUSIÓN		
UDAS SECTOR	27.288,89	1.107,21 €	30.214.627,39 €	
UDAS PG	17.464,89	1.730,02 €	30.214.627,39 €	

Finalmente, el resumen de **los ingresos puntuales** sería el siguiente:

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	7.248.020,73
IVTNU	2.931.858,55
TASAS	12.211.988,02
PMS (Teórico)	30.214.627,39
INGRESO TOTAL	52.606.494,69

4.4.4.- Cuantificación de ingresos periódicos.

- Derivados de impuestos:

- a) El impuesto sobre Bienes inmuebles.

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, siendo la base liquidable el resultado de practicar en la base imponible las reducciones que, en su caso, procedan.

Según el artículo 3 de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes inmuebles, el tipo de gravamen para los bienes de naturaleza urbana, en aplicación de lo establecido en el artículo 72 del RDL 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales, será del **0,682%**.

Respecto del valor catastral, como en operaciones anteriores, hemos tenido en cuenta el valor del solar, al que le hemos sumado el importe total del coste de ejecución de la construcción, dándonos esta magnitud base.

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	542.936.767,64
	Tipo gravamen	0,682
	Cuota Resultante	3.702.828,76

En concepto de IBI se obtendría pues, un importe de **3.702.828,76 euros**.

- b) El impuesto sobre Actividades Económicas.

En cumplimiento en lo dispuesto en el artículo 15, en relación con los artículos 78 y 91 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Alicante, regulará la exacción del Impuesto sobre Actividades Económicas mediante la aplicación de los preceptos contenidos en la Ordenanza fiscal reguladora de este impuesto.

El impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en el local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto.

Para su cuantificación hemos calculado la ratio de ingreso por habitante sobre el total de la cuantía obtenida por este importe en los presupuestos municipales de 2018 (2.120.000,00 euros) obteniendo, por tanto, una ratio de 31,38 euros.

Este importe lo hemos multiplicado por la población potencial (1.955,74 personas) y hemos obtenido que los ingresos por este impuesto, que sumará el Ayuntamiento de Benidorm a sus arcas públicas es de **61.372,03 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IAE	Importe Presupuestos 2.120.000,00	Ratio ingreso/hab 31,38
	Población	1.955,74
		61.372,03 €

c) Otros supuestos: El Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica

El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualquiera que sea su clase y categoría, considerándose vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en estos.

La Ordenanza fiscal reguladora del impuesto establece en su artículo 5, que la cuota del impuesto será la resultante de aplicar el siguiente cuadro de tarifas:

A) TURISMOS		
De menos de 8 caballos fiscales	18'93	1'50
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	54,53	1'60
De 12 hasta 15'99 caballos fiscales	122,30	1'70
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	161,30	1'80
De 20 caballos fiscales en adelante	212,80	1'90

Recorte de la Ordenanza IVTM

El número de vehículos estimado es de 1,5 vehículos por vivienda. Por tanto, con el desarrollo previsto de 782,30 viviendas se incrementará el parque de vehículos en 11.734,5 vehículos.

Estos vehículos se considera que tributarán 161,30 euros, considerando el intervalo del IVTM de 16 a 19,99 caballos fiscales, según la tabla insertada. Una vez se encuentre el desarrollo plenamente habitado se conseguirá un total de **189.276,64 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICVTM	Cuota ordenanza	161,30
	Coches por vivienda	1,50
	Viviendas potenciales	782,30
	Caballos fiscales ordenanza	16,00
	Cuota resultante	189.276,64 €

- **Derivados de Tasas y Precios Públicos.**

- a) **Tasa por la prestación del servicio de recogida, transferencia y tratamiento de residuos sólidos urbanos.**

Constituye el hecho imponible de la presente tasa la prestación del servicio público de recogida, transporte, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos procedentes de bienes inmuebles destinados a las actividades recogidas en el cuadro de tarifas de la presente ordenanza existentes en el término municipal, situados en las zonas en que se preste de forma efectiva y en beneficio, no solo de los directamente afectados, sino también de la seguridad y salubridad del municipio.

El servicio, por ser general y de recepción obligatoria, se entenderá utilizado por los propietarios u ocupantes de viviendas, locales o establecimientos cuando se preste, bien a través de recogida domiciliaria o bien a través de contenedores. El ejercicio de cualquier actividad económica especificada en la tarifa, así como no especificada, dará lugar a la obligación de presentar la correspondiente declaración de alta y a contribuir por esta exacción municipal, salvo que se demuestre que no corresponda.

El servicio comprende todo el proceso de gestión de residuos sólidos urbanos desde la recepción o recogida hasta, en su caso, las operaciones de transporte, clasificación, reciclaje y eliminación.

Para cuantificar este ingreso a las arcas públicas, hemos seleccionado únicamente las viviendas potenciales que se crearan en este Sector, es decir, un total de **3.914,56 viviendas**, y la hemos multiplicado por la cuota tributaria establecida en la Ordenanza fiscal nº 17 del Ayuntamiento de Benidorm, reguladora de la tasa por el servicio de recogida, transporte, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos, **de 112,746 euros**.

Artículo 7º. - Cuota Tributaria.

1. La cuota tributaria consistirá en una cantidad fija, por unidad de local o por usos de construcción, que se determinará en función de la naturaleza y el destino de los inmuebles y la superficie de los mismos.
2. A tales efectos se aplicará la siguiente tarifa anual :

Código	Uso	Unidad	Recogida domiciliaria	Transferencia y transporte	Valorización y eliminación	TASA TOTAL
1	Inmuebles					
1.1.	Viviendas, apartamentos, chalets, villas y cualquier otro tipo de bien inmueble de uso asimilado	Unidad	55,959	12,684	44,103	112,746

Recorte Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por el servicio de recogida, transporte, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.

Impuesto	Magnitudes	
Recogida de Residuos	Cuota ordenanza	112.746 €
	Viviendas potenciales	3,911.48
	Cuota Resultante	441,004.00 €

Finalmente se estiman unos ingresos periódicos derivados de dicho concepto de **441.004,00 euros**.

- **Tasa de utilización del servicio de alcantarillado.**

Constituye el hecho imponible de esta tasa la prestación de evacuación de excretas, aguas pluviales negras y residuales, a través de la red alcantarillado municipal, así como la vigilancia de las alcantarillas particulares.

Nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible, entendiéndose iniciada la misma desde que tenga lugar la efectiva acometida a la red de alcantarillado municipal.

La cuota tributaría a exigir por la prestación de los servicios de alcantarillados está recogido en la Ordenanza nº 18 del Ayuntamiento de Benidorm. Se obtiene la misma, de la suma algebraica de una cuota de consumo más una cuota de servicio.

Tarifa de servicio:

Cuota de servicio		€/mes
A	Viviendas y apartamentos, usos comunitarios, casetas agrícolas, casetas de obra	2,54

Tarifa de consumo

Cuota de consumo		€/m ³
Consumo doméstico	<= 10 m ³ /mes	0,029
	> 10 m ³ /mes	0,037

Recorte Ordenanza nº 18 Ayuntamiento de Benidorm

Tasa	Magnitudes	Cuota
Utilización del alcantarillado	Viviendas potenciales	3,911.48
	Cuota servicio	2.54
	Cuota servicio	9,935.17
	Cuota de consumo >10 m ³ /mes	0.029
	Cuota consumo	1,134.330
	Cuota total	11,069.50

Finalmente, la Hacienda local, recibida por el servicio de utilización de alcantarillado **11.069,50 euros**.

- **Tasas varias de aplicación con el incremento de la población.**

En consecuencia, del desarrollo del sector, y, por ende, del incremento poblacional, se van a generar diferentes ingresos periódicos en concepto de tasas. Así, por ejemplo, se producirá ingresos por la prestación de servicios públicos básicos, por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente, por la realización de actividades de competencia local, así como por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local.

Para la estimación de la recaudación de tasas que tendrá lugar como consecuencia de la puesta en funcionamiento del sector consideramos que el aumento de recaudación resultará proporcional al aumento de habitantes.

TASAS CAPITULO 3 PRESUPUESTOS	Magnitudes	Ratio Gasto	Habitantes Sector	Cuota
		Hab.		
		67.558		
Tasas por la prestación de servicios públicos básicos.				
Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente.	28.640.600,00			
Tasas por la realización de actividades de competencia local		423,94	1.955,74	829.118,72
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local				

Finalmente, la Hacienda local, recibida en concepto de ingresos derivados del incremento poblacional de esta actuación, **829.118,72 euros**.

- **Transferencias del Estado y Comunidades Autónomas.**

Las referidas transferencias, son aquellas que realizan otras administraciones, Estado y Comunidades Autónomas, para gastos corrientes del Ayuntamiento.

Según el artículo 122 de la Ley de Haciendas Locales, *“Participarán en tributos del Estado con arreglo al modelo descrito en esta sección los municipios no incluidos en el artículo 111 de esta ley”*

En el presente caso, hemos obtenido la ratio de ingresos por habitante de Benidorm, resultando un importe de euros/ hab., por lo que multiplicando este importe por el incremento poblacional que supone la presente actuación, obtenemos un ingreso periódico en concepto de transferencias del Estado y Comunidades Autónomas, de **584.294,42 euros**.

Ingresos periódico	Magnitudes		Cuota
	ratio ingresos/hab Cap 4		
Transferencias corrientes	Presupuestos	298,76 €	584.294,42
	habitantes	1.955,74	

- **Transferencias corrientes derivadas del Capítulo 4 de los presupuestos municipales del Ayuntamiento de Benidorm.**

Son las transferencias que realizan otras administraciones para gastos corrientes del Ayuntamiento.

Se incluyen los ingresos de naturaleza no tributaria, percibido por el Ayuntamiento y sus Organismos Autónomos sin contraprestación directa por parte de estos, y destinados a financiar operaciones corrientes.

Para el cálculo de dicho ingreso, hemos obtenido la ratio de ingresos por habitante de Benidorm, resultando un importe de euros/ hab., por lo que multiplicando este importe por el incremento poblacional que supone la presente actuación, obtenemos un ingreso periódico de **20.930,38 euros**.

Ingresos periódico	Magnitudes		Cuota
Transferencias Estado y Comunidades Autónomas	ratio ingresos/hab Cap 7 Presupuestos habitantes	10,70 € 1.955,74	20.930,38

Finalmente, el **resumen de los ingresos periódicos** sería el siguiente:

TOTAL INGRESOS PERIÓDICOS		
	IBI	3.702.828,76
	IAE	61.372,03
	ICVTM	189.276,64
	TASAS	1.470.468,85
	TRANSFERENCIAS	605.224,80
	ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	965.771,03
	INGRESO TOTAL	6.994.942,09

Si utilizamos el criterio de repercusión del presupuesto anteriormente utilizado para los gastos en la fase de explotación, obtenemos que los gastos durante la fase, se estiman cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **2.158.475,80 euros**.

En consecuencia, durante la fase de explotación tenemos el siguiente balance de gastos e ingresos relacionados con la Hacienda Pública Local:

ANALISIS ESTÁTICO	
GASTOS	2.158.475,80 €
ingresos periódicos -gastos periódicos	4.693.225,95 €
INGRESOS TOTALES	59.458.196,44 €
INGRESOS PERIÓDICOS	6.851.701,75 €
IBI	3.702.828,76 €
IAE	61.372,03 €
IVTM	189.276,64 €
TASAS	1.470.468,85 €
TRANSFERENCIAS	605.224,80 €
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	822.530,69 €
INGRESOS PUNTUALES	52.606.494,69 €
PLUSVALIA	2.931.858,55 €
ICIO	7.248.020,73 €
TASAS	12.211.988,02 €
CESIÓN 10%	30.214.627,39 €

5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Tal como se ha indicado, resulta conveniente analizar la sostenibilidad económica de la actuación de urbanización incorporando la variable tiempo, siguiendo para ello la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”, publicada por el Ministerio de Fomento.

El análisis dinámico se realiza contrastando gastos e ingresos corrientes, despreciando operaciones de capital. Se estudia la actuación en detalle, así se permite su estudio detallado sin influencias del resto de magnitudes presupuestarias. Se asumen los valores anteriormente calculados en el análisis estático, tomando unos gastos fijos que deberá asumir la administración una vez reciba las obras de urbanización y haciendo depender los ingresos del ritmo de construcción.

El análisis dinámico estudia la sostenibilidad de la actuación urbanizadora fijando diferentes escenarios de realización de esta. Nuestra actuación se compone de 3.911 viviendas que consideramos que se encontrarán plenamente habitadas en 2035. En este sentido, hemos entendido que la gestión administrativa se llevará a cabo durante los años 2019 a 2023, pudiéndose iniciar las obras de urbanización en 2023 con una duración estimada de 4 años. Las obras de edificación se iniciarían en 2025, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear conforme a los criterios municipales establecidos a tal efecto.

Se estudian tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

Escenario recesivo: Se considera que la urbanización se realizará en 6 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 10 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en los 10 años siguientes a contar desde el tercer año de construcción.

RECESIVO	CRONOGRAMA																			
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
TRÁMITES ADMINISTRATIVOS	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%														
URBANIZACIÓN						16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%								
EDIFICACIÓN									10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	
VENTA											10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

Escenario normalizado: se considera que la urbanización se realizará en 4 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 8 años, por lo que el ritmo de producción inmobiliaria es de 489 viviendas/año, lo que supone un 12,5% del total. La venta se producirá a lo largo de 10 años desde el segundo año de construcción.

NORMALIZADO	CRONOGRAMA														
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
TRÁMITES ADMINISTRATIVOS	25%	25%	25%	25%											
URBANIZACIÓN				25%	25%	25%	25%								
EDIFICACIÓN						12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%	12,5%		
VENTA							10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%

Escenario expansivo: Se considera que la urbanización se realizará en 2 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 6 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en 6 años a contar desde el primer año de construcción.

OPTIMISTA	CRONOGRAMA									
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
TRÁMITES ADMINISTRATIVOS	50%	50%								
URBANIZACIÓN		50%	50%							
EDIFICACIÓN			16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%	16,6%		
VENTA			16,6	16,6	16,6	16,6	16,6	16,6		

Una vez definido el ritmo edificatorio para cada escenario, se obtiene la estimación del número de viviendas a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

Para entender adecuadamente los escenarios que a continuación se exponen se debe considerar que:

- Las magnitudes que varían en cada escenario son el ritmo de la edificación en marcha, la edificación ya realizada y el porcentaje de poblamiento de la actuación. Estas variaciones provocan para un mismo ejercicio diferentes ingresos a lo largo de los diferentes escenarios.
- La plusvalía generada por la transmisión de terrenos se ha considerado concentradas en los primeros ejercicios, aunque se tiene en cuenta este impuesto de forma residual.
- Las diferencias en los ingresos periódicos se producen por la menor recaudación de IBI percibida por solares que por viviendas construidas. Cuando antes se construya antes se disfrutará de mayores ingresos.
- A la hora de considerar gastos se ha considerado un gasto que se ha determinado de forma proporcional al poblamiento del sector, utilizando la ratio por habitante obtenida a partir de los presupuestos del ejercicio 2018. En relación con el gasto, se ha tenido en cuenta los **gastos dependientes**, entendiendo estos como los que tienen relación con los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan, y los **independientes**, como aquellos en los que no existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.
- Los saldos presupuestarios sin considerar los ingresos puntuales, si bien se calculan para poder compensar los déficits generados en determinados periodos.

a) Escenario normalizado

ESCENARIO MEDIO								
AÑO	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
GASTOS INDEPENDIENTES								
GASTOS DEPENDIENTES								
Ingresos Periódicos								
IBI	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.258.712,95	1.319.957,41	1.663.749,66	2.007.541,92	2.290.089,73
IAE								
IVTM								
Tasas								
Icío Plusvalía recurrente								
Transferencias								
ING. PERIODICOS	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.258.712,95	1.319.957,41	1.663.749,66	2.007.541,92	2.290.089,73
Ingresos Puntuales								
Plusvalía								
ICIO								
Tasas						906.002,59	906.002,59	906.002,59
Cesión 10%	30.214.627,39					1.526.498,50	1.526.498,50	1.526.498,50
ING. PUNTUALES	30.214.627,39	0,00	0,00	0,00	0,00	2.432.501,09	2.432.501,09	2.432.501,09
SALDO TOTAL	31.412.095,89	1.197.468,50	1.197.468,50	1.258.712,95	1.319.957,41	4.096.250,76	4.349.133,93	4.424.925,84

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80
	272.727,27	363.636,36	454.545,45	545.454,55	636.363,64	727.272,73	818.181,82	909.090,91	1.000.000,00
	2.572.637,53	2.855.185,34	3.015.244,24	3.297.792,04	3.702.828,76	3.702.828,76	3.702.828,76	3.702.828,76	3.702.828,76
	7.671,50	15.343,01	23.014,51	30.686,01	38.357,52	46.029,02	53.700,52	61.372,03	61.372,03
	23.659,58	47.319,16	70.978,74	94.638,32	118.297,90	141.957,48	165.617,06	189.276,64	189.276,64
	183.808,61	367.617,21	551.425,82	735.234,42	919.043,03	1.102.851,64	1.286.660,24	1.470.468,85	1.470.468,85
	102.816,34	205.632,67	308.449,01	411.265,35	514.081,68	616.898,02	719.714,35	822.530,69	822.530,69
	75.653,10	151.306,20	226.959,30	302.612,40	378.265,50	453.918,60	529.571,70	605.224,80	605.224,80
	2.966.246,66	3.642.403,59	4.196.071,61	4.872.228,54	5.670.874,38	6.064.483,50	6.458.092,63	6.851.701,75	6.851.701,75
	366.482,32	366.482,32	366.482,32	366.482,32	366.482,32	366.482,32	366.482,32	366.482,32	
	906.002,59	906.002,59	906.002,59	906.002,59	906.002,59				
	1.526.498,50	1.526.498,50	1.526.498,50	1.526.498,50	1.526.498,50				
	2.798.983,41	2.798.983,41	2.798.983,41	2.798.983,41	2.798.983,41	366.482,32	366.482,32	366.482,32	
	5.376.656,00	5.961.903,84	6.424.662,77	7.009.910,61	7.717.647,36	5.587.846,30	5.890.546,33	6.193.246,36	5.735.854,95

b) Escenario optimista.

ESCENARIO OPTIMISTA														
	AÑO	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	GASTOS INDEPENDIENTES				115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80	115.846,80
	GASTOS DEPENDIENTES			90.909,09	181.818,18	272.727,27	363.636,36	454.545,45	545.454,55	636.363,64	727.272,73	818.181,82	909.090,91	1.000.000,00
Ingresos Periódicos														
IBI		1.197.468,50	1.197.468,50	1.319.957,41	1.442.446,31	2.195.907,13	2.572.637,53	2.949.367,94	3.326.098,35	3.702.828,76	3.702.828,76	3.702.828,76	3.702.828,76	3.702.828,76
IAE						10.228,67	20.457,34	30.686,01	40.914,68	51.143,36	61.372,03	61.372,03	61.372,03	61.372,03
IVTM						63.092,21	126.184,42	189.276,64	252.368,85	315.461,06	378.553,27	441.645,48	504.737,69	567.829,90
Tasas						245.078,14	490.156,28	735.234,42	980.312,56	1.225.390,71	1.470.468,85	1.470.468,85	1.470.468,85	1.470.468,85
Icto Plusvalía recurrente						137.088,45	274.176,90	411.265,35	548.353,79	685.442,24	822.530,69	822.530,69	822.530,69	822.530,69
Transferencias						100.870,80	201.741,60	302.612,40	403.483,20	504.354,00	605.224,80	605.224,80	605.224,80	605.224,80
ING. PERIÓDICOS		1.197.468,50	1.197.468,50	1.319.957,41	1.442.446,31	2.720.719,29	3.622.261,87	4.523.804,44	5.425.347,01	6.326.889,59	6.851.701,75	6.851.701,75	6.851.701,75	6.851.701,75
Ingresos Puntuales														
Plusvalía						488.643,09	488.643,09	488.643,09	488.643,09	488.643,09	488.643,09	488.643,09	488.643,09	488.643,09
ICIO				1.208.003,45	1.208.003,45	1.208.003,45	1.208.003,45	1.208.003,45	1.208.003,45	1.208.003,45	1.208.003,45	1.208.003,45	1.208.003,45	1.208.003,45
Tasas						2.035.331,34	2.035.331,34	2.035.331,34	2.035.331,34	2.035.331,34	2.035.331,34	2.035.331,34	2.035.331,34	2.035.331,34
Cesión 10%		30.214.627,39												
ING. PUNTUALES		30.214.627,39		1.208.003,45	1.208.003,45	3.731.977,88	3.731.977,88	3.731.977,88	3.731.977,88	3.731.977,88	3.731.977,88	3.731.977,88	3.731.977,88	3.731.977,88
SALDO TOTAL		31.412.095,89	1.197.468,50 €	2.437.051,77	2.352.784,79	6.064.123,10	6.374.795,59	7.665.390,07	8.496.023,55	8.098.653,58	8.532.596,66	5.917.673,14	5.826.764,05	5.735.854,95

c) Escenario recesivo.

ESCENARIO RECESIVO												
AÑO	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
GASTOS INDEPENDIENTES												
GASTOS DEPENDIENTES												
Ingresos Periódicos												
IBI	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.232.465,33	1.267.462,16	1.302.458,99	1.563.494,07	1.824.529,14	2.085.564,21	
IAE												
IVTM												
Tasas												
Icío Plusvalía recurrente												
Transferencias												
ING. PERIÓDICOS	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.232.465,33	1.267.462,16	1.302.458,99	1.563.494,07	1.824.529,14	2.085.564,21	
Ingresos Puntuales												
Plusvalía												
ICIO												
Tasas												
Cesión 10%	30.214.627,39	-	-	-	-	-	-	-	1.946.000,88	1.946.000,88	1.946.000,88	
ING. PUNTUALES	30.214.627,39	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.232.465,33	1.267.462,16	1.302.458,99	3.909.494,94	3.770.530,02	3.954.642,01	
SALDO PUNTUAL	31.412.095,89	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.197.468,50	1.232.465,33	1.267.462,16	1.302.458,99	3.909.494,94	3.770.530,02	3.954.642,01	

	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
	153.846,15	105.315,27 € 230.769,23	105.315,27 € 307.692,31	105.315,27 € 384.615,38	105.315,27 € 461.538,46	105.315,27 € 538.461,54	105.315,27 € 615.384,62	105.315,27 € 692.307,69	105.315,27 € 769.230,77	105.315,27 € 846.153,85	105.315,27 € 923.076,92	105.315,27 € 1.000.000,00
	2.346.599,29	2.572.637,53 6.137,20 18.927,66 147.046,88	2.798.675,78 12.274,41 37.855,33 294.093,77	3.024.714,02 18.411,61 56.782,99 441.140,65	3.250.752,27 24.548,81 75.710,65 588.187,54	3.476.790,51 30.696,01 94.638,32 735.234,42	3.702.828,76 36.823,22 113.565,98 882.281,31	3.702.828,76 42.960,42 132.493,65 1.029.328,19	3.702.828,76 49.097,62 151.421,31 1.176.375,08	3.702.828,76 55.234,82 170.348,97 1.323.421,96	3.702.828,76 61.372,03 189.276,64 1.470.468,85	3.702.828,76 61.372,03 189.276,64 1.470.468,85
	2.346.599,29	2.887.524,83 60.522,48	3.428.450,38 121.044,96	3.968.375,92 181.567,44	4.510.301,47 242.089,92	5.051.227,01 302.612,40	5.592.152,55 363.134,88	5.907.039,85 423.657,36	6.221.927,15 484.179,84	6.536.814,45 544.702,32	6.851.701,75 605.224,80	6.851.701,75 605.224,80
		293.185,85 724.802,07 1.221.198,80	293.185,85 724.802,07 1.221.198,80	293.185,85 724.802,07 1.221.198,80	293.185,85 724.802,07 1.221.198,80	293.185,85 724.802,07 1.221.198,80	293.185,85 724.802,07 1.221.198,80	293.185,85 724.802,07 1.221.198,80	293.185,85 724.802,07 1.221.198,80	293.185,85 724.802,07 1.221.198,80	293.185,85 724.802,07 1.221.198,80	293.185,85 724.802,07 1.221.198,80
	1.946.000,88 4.138.754,01	2.239.186,73 4.790.827,06	2.239.186,73 5.254.629,53	2.239.186,73 5.718.631,99	2.239.186,73 6.182.634,46	2.239.186,73 6.646.636,83	2.239.186,73 7.110.639,40	2.239.186,73 7.348.803,62	2.239.186,73 7.587.989,35	2.239.186,73 7.828.171,17	2.239.186,73 8.078.357,90	2.239.186,73 8.338.549,62

6. ANALISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

En relación con la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, nos encontramos ante un sector de suelo mayormente residencial, por lo que no se realiza análisis acerca del rendimiento económico que en materia de usos de actividades económicas puedan derivarse de la ejecución del sector.

En cualquier caso, sí se ha realizado una estimación para justificar la racionalidad del crecimiento previsto en este sector en el contexto del Plan General de Benidorm y su ritmo de crecimiento poblacional.

Para ello, hemos tomado como referencia los indicadores de crecimiento de la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana, que consideran un 1,25% de incremento de población anual hasta 2036 para la ciudad de Benidorm. Sobre esta base, se evalúa el impacto que el desarrollo de este sector supondrá en el incremento poblacional del municipio, considerando que la nueva población comenzaría su asentamiento en el sector en 2026 y su consolidación podría alargarse hasta 15 años.

ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.							
BENIDORM	previsión población ciudad de Benidorm				previsión población sector 1/1		
	período	población de partida INE	tasa crecimiento	población potencial	previsión población sector 1/1	secuencia	% sobre incremento población anual Benidorm
	media de crecimiento anual (ETCV) 1,25%				1.955,74	0,15	
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS QUE SELLEVA A CABO EL SECTOR	2.020	67.558	1,25%	68.402			
	2.021		1,25%	69.258			
	2.022		1,25%	70.123			
	2.023		1,25%	71.000			
	2.024		1,25%	71.887			
	2.025		1,25%	72.786			
	2.026		1,25%	73.696		130,38	14,33%
	2.027		1,25%	74.617		130,38	14,15%
	2.028		1,25%	75.550		130,38	13,98%
	2.029		1,25%	76.494		130,38	13,81%
	2.030		1,25%	77.450		130,38	13,64%
	2.031		1,25%	78.418		130,38	13,47%
	2.032		1,25%	79.398		130,38	13,30%
	2.033		1,25%	80.391		130,38	13,14%
	2.034		1,25%	81.396		130,38	12,97%
	2.035		1,25%	82.413		130,38	12,81%
	2.036		1,25%	83.443		130,38	12,66%
	2.037		1,25%	84.487		130,38	12,50%
	2.038		1,25%	85.543		130,38	12,35%
	2039		1,25%	86.612		130,38	12,19%
	2040		1,25%	87.695		130,38	12,04%

Se puede observar que para cada año la población del sector no representa más del 15% del crecimiento poblacional previsto por la ETCV para Benidorm.

No obstante, comoquiera que dicho escenario de crecimiento de la ETCV pudiera ser ciertamente optimista, se ha realizado una proyección con una hipótesis más conservadora, con tasas de crecimiento del 0,50%.

ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.						
BENIDORM media de crecimiento anual corregida 0,50%	previsión población ciudad de Benidorm			previsión población sector 1/1		
	período	población de partida INE	tasa crecimiento	población potencial	previsión población sector 1/1	% sobre incremento población anual Benidorm
		67.558			1.955,74	0,15
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS QUE SELLEVA A CABO EL SECTOR	2.020		0,50%	67.896		
	2.021		0,50%	68.235		
	2.022		0,50%	68.576		
	2.023		0,50%	68.919		
	2.024		0,50%	69.264		
	2.025		0,50%	69.610	130	37,65%
	2.026		0,50%	69.958	130	37,46%
	2.027		0,50%	70.308	130	37,27%
	2.028		0,50%	70.660	130	37,09%
	2.029		0,50%	71.013	130	36,90%
	2.030		0,50%	71.368	130	36,72%
	2.031		0,50%	71.725	130	36,54%
	2.032		0,50%	72.083	130	36,36%
	2.033		0,50%	72.444	130	36,17%
	2.034		0,50%	72.806	130	35,99%
	2.035		0,50%	73.170	130	35,82%
	2036		0,50%	73.536	130	35,64%
	2037		0,50%	73.904	130	35,46%
	2038		0,50%	74.273	130	35,28%
	3039		0,50%	74.645	130	35,11%
	2040		0,50%	75.018	130	34,93%

En este segundo supuesto, el incremento de población del sector no superaría el 37% del crecimiento proyectado del municipio.

En ambos casos, se puede confirmar la racionalidad del crecimiento de este sector atendiendo la dinámica poblacional demográfica del municipio en diversos escenarios.

7. CONCLUSIÓN.

Obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación urbanística, de los estados de ingresos y gastos procedemos a determinar la sostenibilidad de la referida actuación.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, el avance del Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del sector denominado PP I/1 ENSANCHE LEVANTE, ámbito de suelo urbanizable programado incluido el primer cuatrienio del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm, resulta sostenible para la Administración, obteniendo un **ingreso puntual** (teórico, contando con la disponibilidad de PMS) de **52.606.494,69 euros**.

De igual modo, el Ayuntamiento de Benidorm, **ingresará periódicamente, 6.851.701,75 €**. A dicho importe habrá que restarle la cantidad de 2.158.475,80 € euros, por los gastos que le ocasionará anualmente la explotación del sector, obteniendo, por tanto, un **saldo positivo de 4.693.225,95 euros**.

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	2.158.475,80 €
Ingresos periódicos - Gastos periódicos	4.693.225,95 €
INGRESOS TOTALES	59.458.196,44 €
Ingresos periódicos	6.851.701,75 €
Ingresos puntuales	52.606.494,69 €
SALDO POSITIVO	
SALDO INGRESOS-GASTOS PUNTUALES	52.606.494,69 €
SALDO INGRESOS-GASTOS PERIODICOS	4.693.225,95 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	57.299.720,64 €

Por todo lo anteriormente expuesto la presente actuación urbanística es sostenible para el Ayuntamiento de Benidorm.

En Alicante, septiembre de 2019


Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista

Por el equipo redactor


Fdo.-José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos