

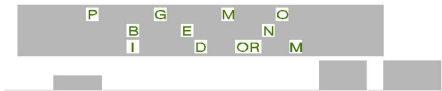
MEDIANAS SUPERFICIES COMERCIALES

MODIFICACION Nº22 DEL PGMO 1.990 DE BENIDORM (2ª MOD ART 112 DE LAS NORMAS URBANISTICAS)

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento, que consta de 47 páginas, forma parte de la MODIFICACIÓN Nº 22 DE PGMO 1990, aprobado por el Pleno Municipal en sesión de 26 de julio de 2021

JUNIO 2021

Benidorm, a 7 de Septiembre de 2021
LA SECRETARIA R.D.



ÍNDICE

MEMORIA

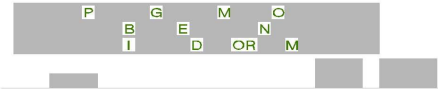
- A) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.
- A.1. ANTECEDENTES Y OBJETO.
 - A.2. INFORMACION URBANISTICA.
 - A.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
- B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.
- NORMAS URBANISTICAS.
 - ANEXO 1: RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE BENIDORM

REDACTOR:

OFICINA PLAN GENERAL
AREA DE PLANEAMIENTO



MEMORIA

A.1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

Se redacta el documento por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Benidorm, debido a la necesidad de actualización de varias determinaciones del P.G.M.O. 1.990 en lo que atañe a la implantación, en una ciudad de servicios, como es Benidorm, de los usos terciarios-comerciales, que debido al tiempo de su vigencia han quedado, o bien obsoletas o desfasadas, sino ambas cosas a la vez, tanto en los planos regulatorios de ámbito estatal, como la libre competencia en el marco de las Directivas Europeas, como autonómico, respecto a la vigente Ley de Comercio, y lo que es más importante respecto a las demandas de la sociedad en la era de la información, como es el comercio electrónico, que están modificando tanto los hábitos de consumo como los espacios físicos, tanto para la logística como para la experiencia comercial del cliente, determinando cambios en la movilidad urbana, con amplia influencia en el tejido de nuestras ciudades

Por tanto se redacta el presente documento para actualización del Plan General Municipal de Ordenación, en un Artículo(112) de sus Normas Urbanísticas (en adelante PGMO 1990) en orden a perfeccionar la aplicación de algunas de sus determinaciones que, si bien no afectan al modelo de planeamiento ni a las grandes directrices de la ordenación del territorio, suponen una mejora en su desarrollo normativo, y en este caso perfeccionar la implantación de los usos comerciales en el formato de las medianas superficies, y especialmente en los denominados “ejes comerciales”.

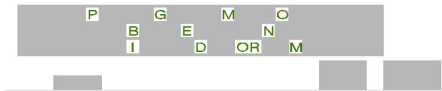
Por tanto, esta modificación pretende introducir los cambios en la ordenación pormenorizada necesarios para la correcta implantación del uso terciario-comercial de forma más coherente con las normas de rango superior, salvaguardando el interés público, que la presente Modificación Puntual del Planeamiento General fija como objetivo prioritario. El presente documento pretende, por tanto, la modificación, en adelante con el numeral 22, del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, aprobado por el Conseller de Obras Públicas, Transportes y Urbanismo en diciembre de 1.990 (D.O.G.V. Nº 279), en adelante PGMO 1990.

La *Ley 10/2015, de 20 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat*, cuyo Capítulo XXVI, artículo 115, establece que, desde su entrada en vigor (01-01-16), el órgano ambiental y territorial será el Ayuntamiento del término municipal del ámbito de planeamiento objeto de evaluación ambiental. En desarrollo de esta competencia delegada, se constituyó la Comisión de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, como órgano colegiado dependiente de la Concejalía de Urbanismo.

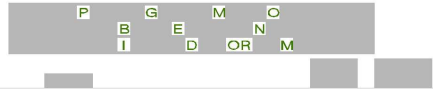
Al no modificarse elementos de la ordenación estructural, el Ayuntamiento de Benidorm, una vez emitido el informe Ambiental Territorial Estratégico Simplificado (DOGV 9.036 de 08 de Marzo de 2.021) el presente Documento de Modificación Puntual para su tramitación urbanística, también en sede municipal. En los Anexos correspondientes se aportan los antecedentes previos, así como la normativa vigente.

Fundamentación:

El presente expediente de Modificación Puntual, se acoge a las previsiones del Art.25 y 38 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (LOTUP), y produce efectos de alteración de las determinaciones PORMENORIZADAS del planeamiento general vigente, Plan General Municipal de Ordenación (PGMO 1990) en los términos indicados.



A.2. INFORMACION URBANISTICA



A.2. INFORMACION URBANISTICA

A.2.1 Tratamiento del uso Terciario-Comercial en el P.G.M.O 1.990

El uso **Terciario-Comercial** se encuentra recogido en las Normas Urbanísticas, CAPITULO 7º.- “CONDICIONES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES”, en su SECCION 3A: “CONDICIONES DE LOS USOS TERCARIOS”, en el Art. 112 “COMERCIO”, que fue objeto de modificación puntual, aprobada por la Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2016, que adoptó acuerdo de Aprobación de la Modificación Puntual Nº 19 de la Normativa Pormenorizada del Plan General de Benidorm 1990 (Modificación del Artículo 112 de las Normas Urbanísticas de la Edificación y de los Usos en el Suelo Urbano (BOP Nº 227 de 25/11/2016), cuyo texto refundido vigente es el siguiente¹

Art.112.- Comercio.

- 1.- El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.
- 2.- A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:
- a) Por la naturaleza de la actividad: uso comercial propiamente dicho (productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios), servicios (personales y hostelería) y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.).
 - b) Por sus características mercantiles: local comercial o de servicios y agrupación comercial (cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial).
 - c) Por su tamaño: pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales (cuando la superficie destinada a la venta, entendiéndose como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de 750 m2 si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de 1.500 m2 si se trata de productos no predominantemente alimentarios). A estos efectos se entiende como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local **o agrupación comercial, definida en el apartado b) anterior.**
- 3.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.
- 4.- Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en sus emplazamientos actuales y en aquellas otras que **autorice** expresamente el planeamiento.
- 5.- Estos locales habrán de cumplir la reglamentación sectorial y laboral pertinente y las siguientes:
- a) Si la edificación no es de uso exclusivo terciario, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior.
 - b) Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con garaje, contando en esos casos con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.
 - c) El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En los grandes establecimientos comerciales deberá instalarse una dársena por cada **5.000 m2** o fracción de superficie de venta. Estas dársenas estarán, en todos los casos, ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado.
 - d) Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos o agrupaciones comerciales de superficie de venta superior a 750 m2 si consiste en productos alimentarios o de 1.500 m2 si no lo son, la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m2 en el primero de los casos, y de 1 plaza por cada 50 m2 en el segundo de ellos.
- Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento;

en caso de grandes establecimientos comerciales, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m.

Estos mínimos cambios fueron objeto de RCA Nº 15/2017-G, desestimados por el TSJCV en sentencia recaída el 14 de junio del 2019.

El PGMO 1.990 consideró el uso comercial junto al residencial – público, es decir el hotelero, como los más importantes para estructurar la ciudad, incluso por encima del residencial en estricto sentido, algo consustancial al modelo urbanístico, con mucha más capacidad de atracción habitacional de visitantes que de residentes. Tal es así que previó además en el suelo urbano el concepto de EJES COMERCIALES, regulado en el Art. 2.2 de las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano.

Art. 2.- Ejes Comerciales. Condiciones Particulares de Uso.

- 2.- Las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer las siguientes excepciones de las condiciones de uso y otras propias de la zona o ámbito en que se enclaven:
- a) Se admitirá el uso terciario en edificio exclusivo, y los grandes establecimientos comerciales.
 - b) Si no se admitiera el uso terciario en planta baja, se admitirá; si estuviese limitado a la planta baja, podrá situarse en planta baja y primer piso, así como en primera planta de sótano, excepto que se trate de superficies destinadas a dotación obligatoria de la edificación según la licencia concedida no siendo aplicable esta última restricción a los locales que hubieren estado destinados a dichos usos terciarios con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.
 - c) Podrá situarse el uso de oficina en plantas de piso.
 - d) En las plantas bajas situadas sobre la alineación exterior sólo se admitirán, como usos distintos de los terciarios y dotacionales, el hotelero.
- 3.- Las determinaciones contenidas en este artículo serán de aplicación también a los instrumentos de ordenación que, en desarrollo del Plan General, regulen ámbitos donde se encuentren parcelas recayentes a ejes comerciales

Es decir que restricciones genéricas, como las grandes superficies, la utilización comercial de sótanos o primeras plantas, se levantaba para potenciar estos ejes, ya dinámicos con anterioridad al actual Plan General, es decir que las condiciones de mercado ya habían marcado su carácter. No obstante, estos ejes son muy urbanos, por lo que la estructura parcelaria solo permite albergar grandes superficies o bien de pequeña entidad o alternativamente en altura en varias plantas, ya que los mayores solares se encuentran en Edificación Abierta precisamente donde la ocupación en planta es menor (30%), por lo que apenas se han construido 2 instalaciones de este tipo.

Por otra parte, el apartado 2.b) contiene una excepcionalidad de cambio de uso terciario – comercial de primeras plantas de sótano de edificios anteriores a 1.990, que treinta años después no puede mantenerse como restricción a las nuevas edificaciones, sino que debe ser homogeneizada, mediante la tramitación de programas de actuación aislada en suelo urbano que valoren este incremento del valor del aprovechamiento bajo rasante, de manera análoga a la establecida en la mecánica de la Mod. Nº01 para el uso terciario – hotelero. Este procedimiento sería de aplicación solo en Edificación Abierta, ya que los ejes comerciales ubicados en ordenación por alineación a vial siempre han podido ubicar usos comerciales en planta sótano, por lo que el cambio de uso no tiene repercusión sobre la edificabilidad (alturas), es decir se mantendría el aprovechamiento y el valor del

¹ En color verde se reflejan modificaciones introducidas.

uso potencial inalterado.

A.2.2 Contexto histórico del Planeamiento vigente.

En la época de redacción del Plan General (década de 1.980), se acuñó el término “hipermercado” para definir las grandes superficies alimentarias, procedentes del sector de la distribución de alimentos, a imagen y semejanza de modelo europeo, especialmente francés, generalmente ubicadas en las periferias, que necesitan extensas parcelas, grandes aparcamientos, al requerir el acceso en automóvil, determinando, por tanto, accesos de gran capacidad por el carácter puntual de su uso concentrado en las compras semanales en fin de semana.

Sin embargo, el paso del tiempo, como se justifica en los apartados siguientes, ha cambiado sensiblemente las circunstancias territoriales y ambientales que afectan al uso comercial en general, y el de las grandes superficies en particular, lo que llevo al Ayuntamiento a impulsar la Modificación Puntual Nº 19 para clarificar fundamentalmente las denominaciones contenidas en el Art 112, al confluir el aspecto dimensional con la adscripción de usos mayoritarios, aspectos que se encuentran ya superados, tanto por las definiciones contenidas en la Ley de Comercio vigente, como por las tendencias comerciales actuales, abordadas en el plan sectorial (PATSECOVA 2020), aprobado el 29/12/2020, y que entrara en vigor el 1 de Septiembre de 2021.

Respecto al casco urbano, además de restringir la instalación de las grandes superficies a los Ejes Comerciales, en estos es mucho más permisivo para el resto de la actividad comercial, para consolidar el carácter de estas calles, que en aquel momento tenían ya ese carácter, basándose en el impacto y compatibilidad ambiental con el uso residencial. Es una forma de potenciación del comercio de proximidad ligada a un sector muy importante, como es el turismo de compras, complementario de la oferta hotelera y hostelera característica del modelo de ciudad orientada al ocio, como es Benidorm.

A.2.3 Planificación Territorial y Sectorial: Plan de Acción Comercial (Revisión PAC 2.008), Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV 2011) y Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA 2020)

En la actualidad nos encontramos con el Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana (PATSECOVA 2020) Decreto 215/2020, de 29 de diciembre, de próxima vigencia, que tuvo sus antecedentes en otros planes sectoriales que no vieron la luz, como el PATECO, que sin embargo se toma de base de la profusa recogida de datos que se produjeron con anterioridad.

No obstante hay que mencionar que la información sociodemográfica, económica urbanística, etc. alcanza hasta el año 2.013, y por tanto tienen un sesgo muy marcado por la crisis económica que comenzó precisamente en el año de redacción del último PAC (2.008), encontrándonos en la actualidad con unos datos macro - económicos diferentes, en general con una tendencia mucho más optimista, especialmente en los territorios, como es el caso de Benidorm, cuyo motor es el sector servicios y especialmente el verdadero “tractor” de la economía que ha sido y es el sector turístico, único que ha seguido generando empleo durante estos años.

No obstante, se hace necesario, proceder a una revisión de los Planes de Acción Comercial de la Comarca de la Marina Baixa, de la que es cabecera a efectos comerciales (PATSECOVA) el Municipio de Benidorm.

Mientras que esto no se produzca el análisis vigente de la revisión del Plan de Acción Comercial del año 2.008, realizado por la Cámara de Comercio Industria y Navegación, se hizo un estudio sectorial del Comercio de Benidorm, siendo interesante a los efectos del presente documento la consulta de los diversos informes contenidos en el mismo. En el informe nº6 “Diagnostico del Sector Comercial” se realiza un análisis de la estructura del gasto entre los diferentes sub - sectores del comercio, recogiendo en los siguientes apartados:

Residentes.

Los residentes de Benidorm destinan a la compra de bienes en comercio el importe de 284,6 millones de euros. Se estima que, del importe anterior, 234,3 millones de euros, equivalentes al 82% del gasto total van destinados al comercio de su localidad. El resto lo gastan en comercios minoristas de otros municipios.

Flujos de atracción-evasión de gasto en Benidorm.

Los flujos de atracción y evasión de gasto en Benidorm se cuantifican mediante la estimación del gasto atraído por el comercio del municipio, procedente de los residentes del área de influencia de la localidad y la detracción del gasto que los residentes destinan al comercio de otros municipios o gasto evadido.

Gasto atraído por la población visitante o residente en el área de influencia de Benidorm.

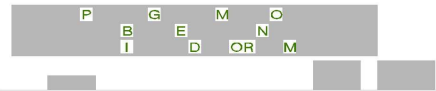
Benidorm ejerce como cabecera de un área comercial en la que se integran 19 municipios, muchos de ellos con un tamaño poblacional pequeño.

La capacidad de atracción del comercio de Benidorm hacia los residentes del entorno implica la atracción de más de 60.000 personas procedentes de municipios como Alfàs del Pi, La Nucia, Polop, Alcalalí, Benissa, El Campello, Relleu, Senija, Xaló, Beniardà, Calp, Llíber, Sant Joan d'Alacant, Tárben, Benifato, Confrides, Mutxamel, Sella, Teulada y, en menor medida de algunos situados menos próximos como Altea, Benimantell, Bolulla, Callosa d'Ensarrià, Finestrat, Guadalest, Orxeta y La Vilajoirosa. Algunos de los motivos de atracción del municipio de Benidorm son:

- Benidorm cuenta con una oferta comercial de equipamiento personal suficientemente atractiva y variada que se adecua a las necesidades de la población del área de influencia.
- Los municipios más pequeños no cuentan con una oferta comercial completa y suficiente para poder disponer de una oferta variada y atractiva. Estas carencias comerciales provocan la necesidad de desplazamiento desde su municipio.
- Las personas de municipios del entorno acuden, motivados por las compras y por actividades de ocio, prioritariamente.

El gasto en comercio minorista de los compradores de los municipios vecinos y de la población del área de influencia asciende a 63,2 millones de euros y se cuantifica en los flujos de gasto destinado al comercio benidormí procedente de consumidores no residentes.

El gasto originado por los residentes del conjunto de poblaciones emisoras se puede interpretar como un aumento del 25% sobre el gasto de los residentes de Benidorm.



Gasto evadido por los residentes de Benidorm.

Los residentes de Benidorm evaden 50,1 millones de euros, equivalentes al 8,6% del gasto total que destinan al equipamiento comercial. El destino de este gasto es, principalmente el centro comercial La Marina de Finestrat donde se destina el 16,7% del gasto del residente y que es el equipamiento que mayor competencia genera. Un 2,1% del gasto se destina a Alicante

La cantidad de gasto evadido estimada se detrae del gasto atraído arrojando un resultado de atracción neto para Benidorm de 11,7 millones de euros.

Ciertamente esta cuantía aunque resulta positiva para Benidorm porque atrae más gasto del que se evade, si se analiza por partidas permite destacar que:

- Bienes diarios se produce un saldo negativo, que viene justificado por la proximidad del centro comercial Finestrat a Benidorm que motiva una fuga de gasto considerable hacia el hipermercado para la adquisición de bienes diarios. A lo anterior se suma el hecho de que Benidorm, al no disponer de grandes equipamientos de bienes de alimentación en su término municipal, no ejerce demasiada influencia sobre los residentes del entorno para la compra de bienes diarios.
- Equipamiento personal. Resulta un saldo atractor mostrando la clara influencia comercial de Benidorm sobre el entorno para la compra de los productos relacionados con la persona. Por tanto se deduce que el principal elemento de atracción comercial de Benidorm es el comercio de equipamiento personal.
- Equipamiento del hogar. En este grupo de bienes la oferta comercial no resulta demasiado atractiva para el residente del entorno y tampoco para el residente de Benidorm que evade 11,9 millones de euros frente a una atracción de 2,6 millones de euros, resultando un saldo evasor de 9,5 millones de euros.
- Otros productos. Teniendo en cuenta que Benidorm es un municipio turístico dispone de una amplia y oferta variada de establecimientos de productos diversos, lo que genera una mayor atracción de gasto que el que se realiza fuera del municipio, resultando un gasto atractor de 5,9 millones.

Tabla 6.1 Flujo de gasto atraído-evadido.

	Atracción de gasto	Evasión de gasto	Saldo Neto Atracción-Evasión de Gasto	%
	Total	Total	Total	Total
BIENES DIARIOS	9.513.559	16.491.630	-6.978.071	-59,2
EQUIP. PERSONAL	38.359.881	16.240.470	22.119.411	187,5
EQUIP HOGAR	2.699.561	11.950.392	-9.250.831	-78,4
OTROS PRODUCTOS	12.631.716	6.725.137	5.906.579	50,1
TOTAL	63.204.717	50.180.622	11.797.088	100

Fuente: Oficina de Comercio y Territorio, 2009.

La actividad económica de Benidorm.

El desarrollo de negocios y empresas en Benidorm ejerce un pequeño impacto económico sobre el comercio del municipio al que los negocios destinan una parte de sus gastos corrientes para adquirir productos de alimentación y bebidas, (35%), productos de equipamiento para oficinas y del hogar (33,3%) y otros productos tecnológicos, papelería, libros y otros consumibles (32%).

La repercusión económica supone una cuantía de 16,96 millones de euros destinados al comercio local.

Gasto turístico.

Esta cuantía del gasto es la que efectúan los turistas que permanecen durante un período en Benidorm por motivo vacacional. Se distinguen dos grupos de turistas:

Turistas en alojamientos hoteleros. En 2008, las pernoctaciones realizadas en estos equipamientos ascendieron a 14,1 millones de pernoctaciones. A partir del gasto medio por persona realizado en el comercio minorista por los turistas alojados en este tipo de establecimientos se obtiene un gasto turístico en bienes de comercio de 141,2 millones de euros.

Turistas en segunda residencia. El volumen de negocio del comercio minorista procedente de los turistas alojados en apartamentos turísticos o segundas residencias asciende a 13,7 millones de euros.

De forma total el gasto turístico se ha estimado en 154,9 millones de euros, que implica engrosar el gasto de los residentes en un 62%

Sumando las distintas partidas de gasto que se destina al comercio del municipio resulta un gasto comercializado en Benidorm de 432,23 millones de euros, que se distribuye:

- Gasto realizado por los residentes: 248,5 millones de euros (57,5%).
- Flujos de atracción-evasión de gasto: 11,7 millones de euros (2,7%).
- Gasto turístico: 154,94 millones de euros (35,8%)
- Gasto empresarial: 16,95 millones de euros (3,9%)

Tabla 6.2 Gasto en bienes de consumo de los turistas pernoctantes Benidorm 2009

	Gasto turístico hotelero	Gasto turístico 2ª residencias	Gasto Turístico pernoctante
	Total	Total	Total
BIENES DIARIOS	50.045.432	5.322.489	55.367.921
EQUIP. PERSONAL	53.374.053	2.278.613	55.652.666
EQUIP HOGAR	1.432.081	41.749	1.473.830
OTROS PRODUCTOS	36.382.603	6.059.588	42.442.191
TOTAL	141.234.169	13.702.439	154.936.608

Fuente: Oficina de Comercio y Territorio, 2009.

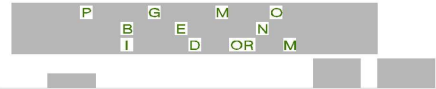


Tabla 6.3 Gasto Comercializado en Benidorm 2009

	Gasto comercializado por los residentes	Flujo de evasión-atracción de gasto	Gasto turístico	G a s t o empresarial	Gasto comercializado	%
BIENES DIARIOS	130.649.024	-6.978.071	55.367.921	5.879.206	184.918.080	42,8
EQUIP. PERSONAL	48.643.190	22.119.411	55.652.666	-	126.415.267	29,2
EQUIP HOGAR	35.282.946	-9.250.831	1.473.830	5.645.271	33.151.217	7,7
OTROS PRODUCTOS	33.963.038	5.906.579	42.442.191	5.434.086	87.745.894	20,3
TOTAL	248.538.198	11.797.088	154.936.608	16.958.564	432.230.457	100

Fuente: Oficina de Comercio y Territorio, 2009.

Determinación del nivel de equilibrio entre la oferta y la demanda comercial por grupos de actividad.

El importe estimado relativo al gasto comercializado o realizado por los diferentes grupos en el comercio de Benidorm se compara con el gasto captable ¹ por el comercio del municipio, en términos cuantitativos o monetarios.

El objetivo es determinar el nivel de ajuste o de adecuación de la oferta comercial a la demanda comercial existente y la detección de desajustes o desequilibrios comerciales que puedan subsanarse.

La estimación del gasto captable por el comercio se realiza mediante una estimación de las ventas medias teóricas que debe realizar un comercio por metro cuadrado para poder sobrevivir en el mercado en condiciones de competencia y eficacia. Las ventas medias se obtienen distinguiendo los rendimientos de cada formato comercial y el tipo de producto que comercializa.

Tabla 6.4 Diagnóstico comercial.

	Gasto comercializado	Gasto captable	Balance comercial
	Total	Total	Total
BIENES DIARIOS	184.918.080	179.546.651	5.371.429
EQUIP. PERSONAL	126.415.267	109.873.400	16.541.867
EQUIP HOGAR	33.151.217	16.311.666	16.839.551
OTROS PRODUCTOS	87.745.894	84.040.250	3.705.644
TOTAL	432.230.457	389.771.967	42.458.490

Fuente: Oficina de Comercio y Territorio, 2009.

Bienes de consumo diario.

Existe un desajuste negativo de 5,4 millones de euros entre la demanda comercial de bienes diarios y el gasto captable por la oferta de este tipo de comercio.

Las causas pueden ser, entre otras:

- El incremento de oferta de bienes diarios se ha producido a un ritmo algo más lento al del incremento poblacional.
- Algunos equipamientos comerciales de bienes diarios realizan unas ventas superiores a las ventas medias consideradas, es decir, obtienen un rendimiento por debajo del rendimiento teórico establecido.
- La fuga de gasto en bienes de equipamiento diario o de compra frecuente es superior a la que se ha estimado.

Posibles consecuencias:

- Oportunidad para el equipamiento comercial de bienes diarios.
- Implantación de equipamiento comercial de bienes diarios atractivo con capacidad de absorber el exceso de demanda y de retener parte del gasto evadido.

¹ Gasto captable: es el volumen de facturación de la oferta comercial del municipio a partir de rendimientos teóricos por metro cuadrado considerado óptimo para poder sobrevivir en condiciones de competencia en el sector.

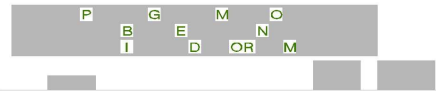
- En el caso de que se produzcan cierres de pequeños comercios se pueden producir algunos desequilibrios comerciales en cuanto a comercio de proximidad, lo que redundará en pérdida de calidad de vida de los residentes de las zonas afectadas.

Bienes de equipamiento personal:

Se da una situación de desajuste debido a una demanda comercial en Benidorm que supera el gasto captable de los comercios. El desequilibrio entre oferta y demanda se ha cuantificado en 16,54 millones de euros.

Las principales causas pueden ser:

- Los rendimientos teóricos de los establecimientos de equipamiento personal son superiores a los que se están obteniendo en realidad.
- Puede darse un porcentaje de gasto evadido algo superior al estimado.
- Puede haber una atracción de gasto algo menor a la estimada.



Posibles consecuencias:

- Oportunidad de crecimiento de la oferta de equipamiento personal mediante la incorporación de nuevos establecimientos comerciales que favorezcan el equilibrio comercial y la fidelización del residente. La expansión del comercio de equipamiento personal, siempre y cuando se implante una oferta comercial atractiva y competitiva puede cubrir el exceso de demanda existente y atraer parte del gasto que los residentes destinan al centro comercial Finestrat, preferentemente.
- Insatisfacción de los residentes, sobre todo de los más jóvenes y tendencia a incrementar, progresivamente, la fuga de gasto.

Equipamiento del hogar.

La demanda de comercio de bienes de equipamiento del hogar es superior al gasto captable por la oferta en 16,84 millones de euros.

Esta situación puede explicarse por motivos como:

- Los negocios están obteniendo rendimientos superiores a los estimados teóricamente.
- La oferta se ha reducido con respecto a la que había hace cinco años. Es el grupo de actividad con mayor porcentaje de disminución de establecimientos comerciales.
- Puede haber una fuga de gasto que podría ser un poco superior a la que se ha cuantificado.

Algunas consecuencias que pueden derivarse de esta situación son:

- Crecimiento de la oferta comercial debido a la existencia de oportunidad de negocio. Esta nueva oferta debería dirigirse a la implantación de una oferta muy especializada y diferenciada con respecto a la que existe en los municipios del entorno para poder ofrecer un valor añadido.
- Renovación de la oferta comercial existente y búsqueda de estrategias para atraer el porcentaje de gasto que se evade actualmente.
- Reajuste natural entre demanda y oferta comercial como consecuencia de una reducción del gasto en la compra de estos productos generado por la situación económica coyuntural y el estancamiento del mercado inmobiliario.
- Insatisfacción del residente por no poder satisfacer sus necesidades e incremento progresivo de la fuga de gasto.

Otros productos.

En esta partida existe un pequeño desequilibrio entre la demanda y el gasto captable 3,7 millones de euros.

Las causas:

- La existencia de una demanda elevada del grupo de otros productos ocasionada, en parte, por el importante flujo de turistas.
- Los comercios de otros productos son muy diversos y posiblemente algunos están obteniendo ingresos superiores a los que se han estimado teóricamente.
- Se ha estimado una fuga de gasto poco notoria en la compra de estos productos que puede ser algo mayor en la práctica.
- Se puede estar produciendo una atracción de gasto algo inferior a la que se ha estimado a partir de las encuestas.

Posibles consecuencias:

- Puede producirse un crecimiento continuado de la oferta de estos productos para ir adaptándose a la demanda que se produce en el municipio.

Son elocuentes los datos de evasión de gasto, fundamentalmente de bienes de consumo diario, hacia establecimientos de fuera de Benidorm, sugiriendo la necesidad de implantación de equipamientos atractivos que puedan retener este capítulo de gasto evadido, que se produce fundamentalmente hacia establecimientos de Finestrat y Alicante, aludiendo en el informe Nº7, Conclusiones y líneas de Actuación “como una explicación de la pérdida de centralidad Comercial de Benidorm.

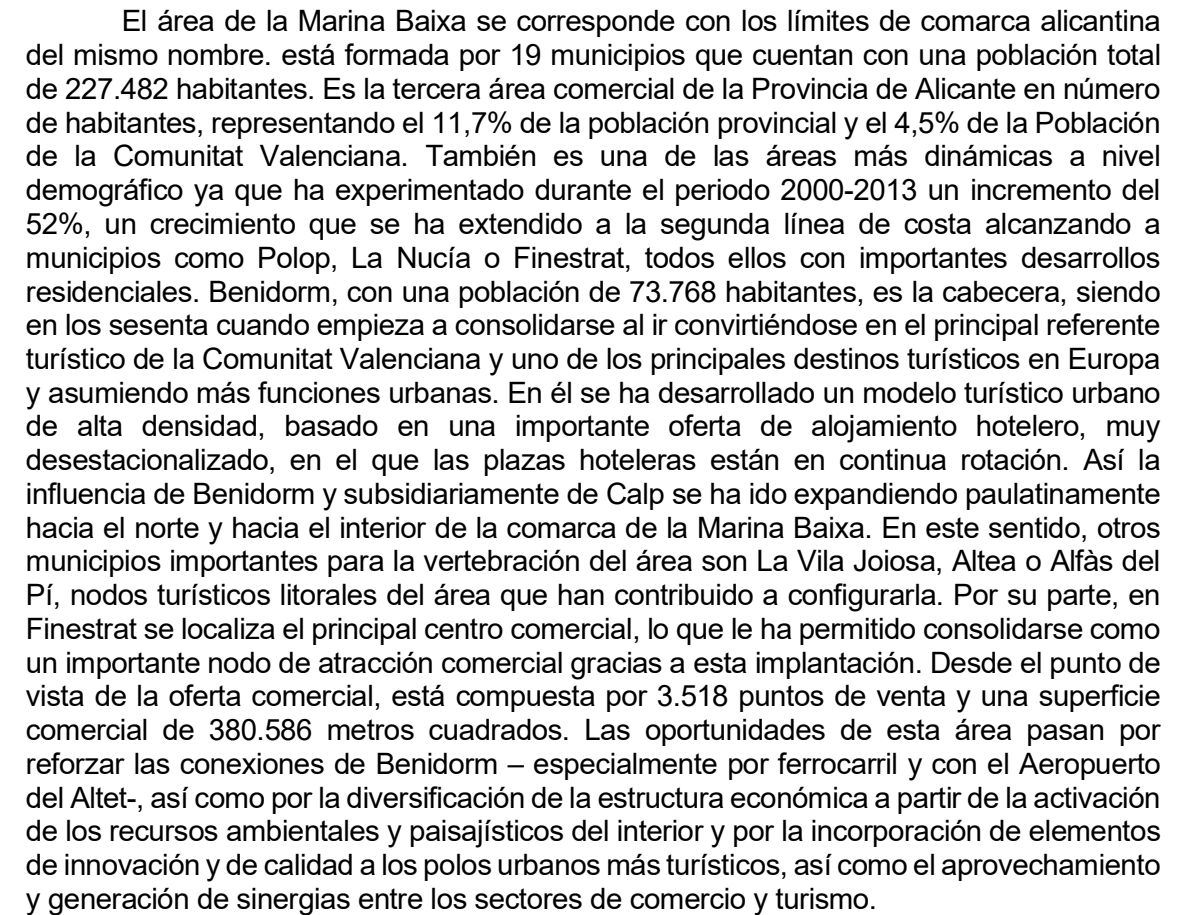
Respecto a otros análisis del documento, y en concreto la relación entre movilidad y actividad comercial, es decir entre infraestructuras viarias y accesibilidad, los datos sobre las líneas isócronas del Área comercial de Benidorm, que engloba a 19 Municipios, y que refleja el tiempo que necesita un cliente potencial para acceder al comercio de Benidorm, destaca la importancia que tienen a la hora de establecer el radio de acción de la oferta su medida en tiempo de acceso antes que en distancia.

Por otra parte, la actividad comercial desarrollada en el municipio de Benidorm experimentó un estancamiento entre el periodo comprendido entre 2003 y 2008. De igual forma, la falta de oferta de ocio especializada ha implicado que Benidorm no se haya convertido en un centro de atracción comercial sobre los municipios del entorno, cuyos ciudadanos se sienten atraídos por la oferta de otras ciudades como Alicante o incluso el Centro Comercial Portal de la Marina, en Ondara, o el Centro Comercial La Marina, en Finestrat. El aumento de la capacidad de atracción del comercio de Benidorm hacia los residentes del entorno implica atraer a más de 60.000 personas procedentes de municipios como Alfàs del Pi, La Nucía, Polop, El Campello, entre muchos otros, si se implantasen instalaciones con la suficiente masa crítica, que cubriesen la demanda existente.

De otro lado, la aprobación en 2011 de la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (DECRETO 1/2011 del Consell, de 13 de enero) obliga necesariamente a tener en consideración sus directrices en relación con la implantación de grandes equipamientos comerciales. En este sentido, es preciso recordar que, de acuerdo con el sistema nodal de referencia establecido por la referida Estrategia, y atendiendo a sus características demográficas, geográficas y económicas, Benidorm está considerada como un “Centro de Polaridad Principal”.

Según establece la Directriz 106 de la Estrategia Territorial, debido a su carácter vertebrador del territorio, las grandes superficies comerciales (de más de 2.500 m2 de superficie de venta) se deben localizar preferentemente en los municipios que, como Benidorm, tengan esa consideración de “Centros de Polaridad Principal”. Estos grandes

2.5.3.11. Área Funcional Comercial de la Marina Baixa.

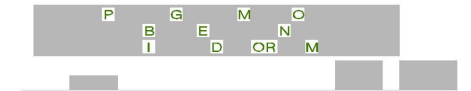


La Marina Baixa cuenta con 3.518 puntos de venta y una superficie comercial de 380.586 metros cuadrados, concentrando el 5,6% de la oferta comercial regional. La cabecera del área es la ciudad de Benidorm, principal ciudad turística de la Comunitat Valenciana. La gran especialización turística de la cabecera ha contribuido al desarrollo económico de la ciudad y a la expansión de negocios, entre ellos, el comercio al por menor. Con una oferta comercial de 1.470 puntos de venta y una superficie de venta de 121.268 metros cuadrados, representa el 41,8% de la oferta comercial y el 31,9% de la superficie comercial del área, reflejando la importancia comercial de la ciudad en el entorno. El principal centro comercial del Área Comercial está ubicado en Finestrat, a pocos kilómetros de distancia de la cabecera, cuya locomotora comercial es el hipermercado de la enseña Carrefour. Destaca el enclave de este equipamiento porque se ha convertido en un parque comercial de gran importancia, con presencia de numerosas Medianas y Grandes Superficies Especializadas en todos los grupos de actividad: juguetes, bricolaje, muebles, decoración, incluyendo también supermercados de tamaño medio y grande.

Tanto la cabecera de área, Benidorm, como la subcabecera del área, Calp, así como La Villa Joiosa, han realizado Planes de Acción Comercial que plantean el modelo comercial de la ciudad y sus líneas estratégicas de futuro.

Por otra parte, respecto al modelo de “proximidad terciario- comercial” contenido en el PGMO 1.990, hay que destacar, respecto a los ejes comerciales, estos planes ya

MEMORIA



propusieron, debido a los cambios de hábitos de los consumidores y la paulatina especialización de los cascos históricos en las actividades hosteleras, a la ampliación de los mismos.

Las vías señaladas como ejes comerciales en el Art 2 del PGMO 1.990 son las siguientes 17 calles o tramos de calle:

- Avenida de Europa
- Avenida del Mediterráneo
- Paseo de la Carretera
- Calles Herrerías y Emilio Ortuño, en ambas primer tramo desde su cruce con las calles Ruzafa hasta el Puente.
- Calle Ruzafa
- Calle Tomás Ortuño
- Avenida de los Almendros
- Calle Venus
- Calle Marte
- Avenida Jaime I
- Avenida Alfonso Puchades hasta Avenida Europa
- Calle del Puente
- Calle Martínez Alejos
- Calle Gambo
- Calle Doctor Perez LLorca
- Calle Esperanto
- Calle Doctor Orts LLorca entre calle Esperanto y Avenida Alfonso Puchades

Asimismo, en materia de urbanismo comercial el Plan de Acción Comercial de Benidorm de 2003 (Revisión de 2.008), en las páginas 107- 109, identifica 14 ejes comerciales principales:

- Avenida Mediterráneo
- Calle Tomas Ortuño
- Calle Mercado
- Paseo de la Carretera
- Calle Gerona
- Calle Ruzafa
- Avenida Jaime I
- Avenida de los Almendros
- Calle Martínez Alejos
- Calle Doctor Perez LLorca
- Calle Gambo
- Calle Alameda
- Calle Maravall
- Avenida de la Ametlla de Mar

Hay calles en las que hay establecimientos que utilizan primeras plantas y no están en ejes comerciales del Plan General:

- Calle Alicante
- Alameda Alcalde D. Pedro Zaragoza

En consecuencia, superponiendo ambos listados las calles que tendrían que incorporarse a los ejes comerciales serían las 6 siguientes:

- Calle Mercado
- Calle Gerona
- Alameda Alcalde D. Pedro Zaragoza
- Avenida de la Ametlla de Mar
- Calle Alicante

Se han subrayado los ejes ubicados, total o parcialmente, en zonas de Edificación Abierta, a los que sería de aplicación la mecánica del reequilibrio dotacional.

A.2.3 Planificación Territorial y Sectorial: 2020. La pandemia mundial. De la crisis sanitaria a la económica.

En el momento de la redacción de esta Modificación Puntual, que se circunscribe al uso comercial, el confinamiento de la población y la clausura de los establecimientos comerciales, excepto los esenciales, ha puesto de manifiesto el profundo cambio de los hábitos de consumo y su reflejo en los espacios físicos dónde se producen los intercambios de bienes y servicios.

Tres reflexiones son pertinentes. La primera se refiere al comercio electrónico, este ya había irrumpido hace tiempo en la sociedad hiperconectada, pero de ser un complemento o una alternativa puntual a la compra física, ha pasado a ser el cordón umbilical de la relación entre los productores, las empresas mayoristas, los distribuidores, los minoristas, y estos con los clientes y usuarios finales.

La segunda se refiere al comercio de proximidad, aquel que ha seguido abierto, cercano a los habitantes del barrio y que ha minimizado los desplazamientos en automóvil y las aglomeraciones en los establecimientos de mayor tamaño.

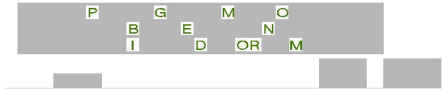
Este escenario disruptivo requiere una respuesta de la logística urbana, el almacenamiento distribuido por toda la ciudad, requisito al que debe tender todo el comercio minorista, que ya colabora con las grandes operadoras del comercio “on line” cuyo “talón de Aquiles” es la entrega a domicilio cuando el comprador no está físicamente en el mismo.

Pero además se debe dar respuesta a la logística intermedia, los nodos de almacenamiento temporal, situados entre los grandes almacenes al que suministran los productores y fabricantes a gran escala, y los distribuidores al sector minorista, que deberán situar cada vez más sus instalaciones de suministro en el interior del tejido urbano.

Así mismo el incremento de la distancia social y la limitación de aforos demanda un ligero incremento de las superficies de salas de venta para las circulaciones de los usuarios, y dotar así de mayor seguridad y comodidad a la actividad comercial.

Finalmente, en tercer lugar, se requeriría una revisión en profundidad del PATSECOVA 2020, pues la diagnosis territorial, especialmente el referido al comercio de proximidad y al comercio electrónico, habrán quedado obsoletos una vez finalice la anómala situación que atravesamos, dotándose de mayor flexibilidad y resiliencia, pues los escenarios futuros serán cambiantes, por lo que los mecanismos normativos también lo deberían ser.

Toman así importancia el Planes de Acción Comercial y Urbanismo Comercial, trasladándose a los Planes mediante Ordenanzas de tramitación Municipal, y por su importancia el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS), y el Plan de Estacionamiento Sostenible (PES), que sin lugar a dudas, deberán ser revisados cuando finalice la pandemia.



A.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

A.3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La modificación propuesta tiene por tanto como principales objetivos:

1. Adaptación y/o remisión de las Normas a la Ley del Comercio Autonómica (Ley 3/2011 y Ley 6/2012), para evitar contradicciones actuales y futuras cuando se actualice.
2. Extensión de los Ejes Comerciales en la ciudad histórica a las calles de fuerte demanda comercial, concepto que es variable en el tiempo, como ha demostrado la pandemia, por lo que debe incorporarse una norma que derive a estudios sectoriales y ordenanzas de fácil tramitación administrativa su alteración por cambios de la oferta y/o la demanda comercial.
3. Establecer, para valorar el cambio de uso, la tramitación de programas de actuación aislada en suelo urbano que valoren este incremento del valor del aprovechamiento bajo rasante en zonas de ordenación de Edificación Abierta (EA) y (VU), análoga a la Mod 01, para el mayor valor del aprovechamiento terciario-comercial a ubicar en primera planta de sótano, mediante la implementación de un nuevo coeficiente, la “tabla de fondo”, que pondera el valor comercial de un sótano en función de la posición del uso respecto a las calles con las que conecta, escaleras etc., en relación a un local equivalente en planta baja.
4. Aplicación de la “tabla de fondo” al uso terciario-comercial en primera planta de sótano o semisótanos de los hoteles situados en zonas de ordenación de Edificación Abierta (EA) y (VU), no incluido en los incrementos del 15/40% del aprovechamiento, tales como Discotecas, Bares, Restaurantes, Tiendas, Spas, etc. de uso no exclusivo de los clientes de la instalación hotelera.
5. Aplicación de la “tabla de fondo” al uso dotacional privado lucrativo en primera planta de sótano o semisótano, situados en zonas de ordenación de Edificación Abierta (EA) y (VU), no incluido en el incremento de aprovechamiento (hasta 1m2u/m2), previsto en el Art.116 y 117 (Mod. 21 PGMO), de las Normas Urbanísticas.

A.3.1 Superficie Adaptación y/o remisión a las Normas a la Ley del Comercio Autonómica LECOVA (Ley 3/2011 y Ley 6/2012)

La vigente legislación comercial autonómica determina lo siguiente respecto al planeamiento urbanístico municipal:

LEY 3/2011, de 23 de marzo, de la Generalitat, de Comercio de la Comunitat Valenciana

Ordenación territorial del comercio

Artículo 30. Instrumentos para la ordenación territorial del comercio

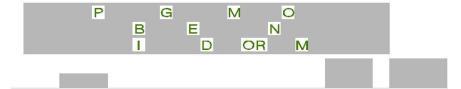
1. La ordenación territorial de la actividad comercial corresponde a la Generalitat, a los ayuntamientos y al resto de administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias.
2. Los instrumentos para la ordenación territorial y urbanística del comercio son el Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana, las normas para el tratamiento de la actividad comercial en el planeamiento urbanístico y el régimen de autorizaciones de carácter autonómico para la implantación de establecimientos comerciales que generan impacto supramunicipal.
3. La Consellería competente en comercio colaborará con otros departamentos de la Generalitat en la definición de directrices, estrategias y objetivo de los planes, programas y proyectos sectoriales que tengan incidencia territorial, urbanística o medioambiental. De igual modo, se recabará la asistencia técnica de otros departamentos competentes en estas materias en la tramitación y aprobación de licencias comerciales de grandes establecimientos comerciales.
4. En la tramitación de los instrumentos urbanísticos de planeamiento, o de sus modificaciones, que contemplen explícitamente, o posibiliten, la reclasificación o la calificación de suelos para la implantación de actividades comerciales se requerirá el informe preceptivo de la Consellería competente en materia de comercio interior.
5. Los ayuntamientos incorporarán, en los instrumentos de planificación urbanística, en aquello que afecta a la planificación del suelo para uso comercial, las normas establecidas en el artículo 32 de la presente ley y los criterios, directrices y normas incluidas en el Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana.

Artículo 31. Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana

1. La Consellería competente en materia de comercio promoverá la realización del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana, que definirá los criterios, directrices y orientaciones territoriales para que la ordenación comercial se desarrolle de forma coherente con la planificación territorial, asegurando su coherencia con los objetivos de calidad de vida y desarrollo sostenible contemplados en la legislación valenciana de ordenación del territorio y protección del paisaje, y su contribución eficaz a los mismos.
2. El plan delimitará las áreas comerciales funcionales de la Comunitat Valenciana en base a criterios de accesibilidad territorial, capacidad y fuerza de atracción que ejercen las ciudades y criterios funcionales, orográficos, urbanísticos, históricos, medioambientales, socioculturales y visuales. En su delimitación se atenderá a la efectuada con carácter general por la estrategia territorial de la Comunitat Valenciana, así como a la infraestructura verde de la Comunitat Valenciana.
3. En ningún caso el Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana tomará en consideración el impacto de la implantación de nuevos establecimientos comerciales sobre la oferta comercial ya existente.
4. El Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana podrá modificar, de forma directa, las previsiones de los planes generales vigentes, en lo concerniente a la planificación del suelo comercial.
5. Los planes generales de cada municipio deberán incorporar las determinaciones y normativa del Plan de Acción Territorial Sectorial del Comercio de la Comunitat Valenciana. Con esta finalidad, en la documentación del mismo se incorporará, de forma diferenciada, la parte vinculante y dispositiva y sus afecciones sobre la ordenación vigente, de la orientativa y recomendatoria. Con esta finalidad, en la documentación del mismo se incorporará, de forma diferenciada, la parte vinculante y dispositiva y sus afecciones sobre la ordenación vigente, de la orientativa y recomendatoria.

Artículo 32. Normas para el tratamiento de la actividad comercial en el planeamiento urbanístico

1. Los instrumentos de planeamiento urbanístico deberán contemplar, en la calificación del suelo, el uso comercial de forma diferenciada dentro de la calificación global de suelo terciario, incluyendo una clasificación de actividades y de formatos comerciales.
2. En la planificación urbanística del suelo destinado a usos comerciales se considerarán los siguientes criterios:
 - a) Procurar su localización preferente en tramas urbanas consolidadas y espacios anexos y su desarrollo junto a implantaciones ya consolidadas.
 - b) Evitar la proliferación de localizaciones comerciales que sean exteriores a los núcleos urbanos, favorezcan procesos de extensión discontinua o produzcan ocupaciones dispersas del suelo, sin que exista una justificación razonada.
 - c) Fomentar el desarrollo de dotaciones comerciales que satisfagan equilibradamente las necesidades de la población residente actual o prevista, potenciando la proximidad y la mezcla de usos.
 - d) Impulsar la implantación de usos comerciales que puedan favorecer la recualificación y rehabilitación de los espacios urbanos.
 - e) Coadyuvar, con las nuevas implantaciones, a la descongestión de entornos saturados, donde una alta concentración de usos terciarios produce fenómenos de aglomeración, deterioro medioambiental y urbanístico.
 - f) Procurar la limitación del crecimiento de suelo comercial en zonas industriales, salvo cuando esté justificada su implantación por la naturaleza de la actividad comercial o sea complementaria a la actividad productiva.
3. Los suelos que pueden albergar concentraciones comerciales o complejos comerciales que generen grandes flujos de usuarios e impactos supra municipales se desarrollarán, preferentemente, junto a la red viaria principal y los grandes corredores de transporte público de altas prestaciones, favoreciendo la movilidad sostenible, la máxima accesibilidad y la racionalidad funcional en la creación de nuevas infraestructuras y prestación de servicios urbanos, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su visibilidad. La ordenación de estos suelos tendrá la consideración de ordenación estructural a los efectos previstos en la legislación urbanística valenciana.
4. Los proyectos comerciales preverán una dotación de aparcamientos mínima adecuada a las condiciones de su entorno urbano y a los flujos de visitantes previstos. Dichos aparcamientos se destinarán, exclusivamente, para estacionamiento público del establecimiento comercial y se ubicarán en suelo de uso público cuyo dominio o posesión pertenezca al establecimiento comercial.
5. Los planes urbanísticos incorporarán determinaciones que promuevan el desarrollo de una arquitectura de calidad en los espacios comerciales, que mejoren el paisaje urbano y su integración con el entorno, incrementen su valor estético y minimicen su impacto visual.
6. Los establecimientos comerciales y los espacios urbanos de alta concentración comercial deberán cumplir las normas y condiciones básicas que garanticen la accesibilidad y no discriminación, en el acceso y uso de los mismos, de las personas que cuenten con cualquier tipo de discapacidad, de acuerdo con lo establecido



por la normativa vigente en la materia, y, en particular, por la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación, y disposiciones que la desarrollan.

Artículo 33. Autorización de establecimientos comerciales de impacto territorial

1. Con carácter general, la instalación de establecimientos comerciales no estará sujeta al régimen de autorización comercial.
2. No obstante, para compatibilizar la planificación urbanística local con la planificación territorial, que considera la capacidad del territorio valenciano para albergar actividades comerciales que generan impactos supra municipales, se articula un régimen excepcional de autorización autonómica de establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuando éstos puedan generar impacto ambiental, territorial y/o en el patrimonio histórico-artístico.

3. La obtención de la autorización comercial autonómica garantizará que las implantaciones comerciales de mayor impacto territorial se ajustan a criterios de planificación supra municipal, criterios ambientales, producen una ocupación racional de suelo, están sujetas a la existencia de infraestructuras que resuelvan adecuadamente las necesidades de movilidad previstas y no afectan a ámbitos protegidos o de especial interés por su valor histórico-artístico, urbanístico o medioambiental.

4. Será preceptiva la obtención de una autorización comercial autonómica en los siguientes casos:

- a) La implantación de establecimientos comerciales individuales o colectivos que cuenten con una superficie comercial igual o superior a 2.500 m², en todos los casos.
- b) La implantación de establecimientos comerciales individuales o colectivos, cuyas condiciones urbanísticas determine el Plan de acción territorial sectorial del comercio de la Comunitat Valenciana, en su caso.
- c) La ampliación de la superficie comercial de un establecimiento comercial individual o colectivo existente, cuando como consecuencia de la misma se alcancen o superen las superficies establecidas en el apartado a.
- d) La ampliación de la superficie comercial de un establecimiento comercial individual o colectivo existente, cuya superficie ya alcance o supere la establecida en el apartado a cuando la ampliación, individualmente o en conjunto con otras ampliaciones anteriores, supere el 10% de la superficie comercial autorizada y, en todo caso, cuando la ampliación individual o en conjunto supere los 2.500 m².
- e) La modificación sustancial de las características de funcionamiento de un establecimiento comercial individual o colectivo existente, cuya superficie comercial alcance o supere las superficies establecidas en este punto 4.

5. Para calificar la dimensión del equipamiento comercial se considerará la superficie comercial prevista, de acuerdo con las bases que reglamentariamente se determinen. Cuando ésta no esté claramente definida, se considerará como tal el 60% de la superficie construida prevista del establecimiento, sin considerar accesos y espacios destinados a aparcamiento y almacenaje.

6. Cualquier actuación sujeta al régimen excepcional de autorización requerirá del correspondiente instrumento de paisaje para evaluar la incidencia de aquella sobre el mismo, salvo cuando los instrumentos urbanísticos a los que se refiere el apartado 5 del artículo 35 ya lo hubieran incorporado.

LEY 6/2012, de 24 de octubre, de la Generalitat, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Comercial y la Eliminación de Cargas administrativas

Cinco. El apartado 5 del artículo 33, que queda redactado del siguiente modo:

«5. Para calificar la dimensión del equipamiento comercial se considerará la superficie comercial prevista. A tal efecto, se entiende por superficie comercial de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo, la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos. Cuando ésta no esté claramente definida, se considerará como tal el 60% de la superficie construida prevista del establecimiento, sin considerar accesos y espacios destinados a aparcamiento y almacenaje».

De estas determinaciones normativas se pueden sacar las siguientes conclusiones:

1. Como se ha explicitado en la información urbanística la modificación tiene en cuenta tanto la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV 2.011) como los estudios realizados en el Plan de Acción territorial del Comercio (PATSECOVA 2.016) y los Planes de Acción Comercial del municipio (PAC 2.008).
2. Se tienen en cuenta la trama urbana consolidada para la ampliación de los ejes comerciales, para propiciar el comercio de proximidad.

El artículo 32 de la LECOVA establece una serie de criterios para la planificación urbanística del suelo destinado a usos comerciales que no encuentran reflejo directo en el articulado de la LOTUP. No obstante, la Ley urbanística prioriza las intervenciones en la ciudad existente y construida, apostando por la rehabilitación y la renovación frente a la expansión urbana sobre suelos no transformados y ello supone,

implícitamente, una clara apuesta por un modelo comercial de proximidad, propio de la ciudad compacta, acorde a lo expuesto por la Ley de Comercio que fomenta la mezcla de usos en tramas urbanas consolidadas.

Por tanto, se propone adaptar a las definiciones de la LECOVA las recogidas en el Art.112, en especial el incremento de las dimensiones para caracterizar los establecimientos comerciales, en función de las superficies de la sala de ventas, incorporando la remisión a las normas sectoriales autonómicas vigentes en la actualidad.

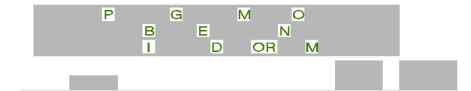
A.3.2 Extensión de los viales con la consideración de “Ejes Comerciales” en el casco urbano.

Las vías señaladas como ejes comerciales en el Art 2 del PGMO 1.990 son las siguientes 17 calles o tramos de calle:

- Avenida de Europa
- Avenida del Mediterráneo
- Paseo de la Carretera
- Calles Herrerías y Emilio Ortuño, en ambas primer tramo desde su cruce con las calles Ruzafa hasta el Puente.
- Calle Ruzafa
- Calle Tomás Ortuño
- Avenida de los Almendros
- Calle Venus
- Calle Marte
- Avenida Jaime I
- Avenida Alfonso Puchades hasta Avenida Europa
- Calle del Puente
- Calle Martínez Alejos
- Calle Gambo
- Calle Doctor Perez LLorca
- Calle Esperanto
- Calle Doctor Orts LLorca entre calle Esperanto y Avenida Alfonso Puchades

Asimismo, en materia de urbanismo comercial el Plan de Acción Comercial de Benidorm de 2003 (Revisión de 2.008), en las páginas 107- 109, identifica 14 ejes comerciales principales:

- Avenida Mediterráneo
- Calle Tomas Ortuño
- Calle Mercado
- Paseo de la Carretera
- Calle Gerona
- Calle Ruzafa
- Avenida Jaime I
- Avenida de los Almendros
- Calle Martínez Alejos
- Calle Doctor Perez LLorca
- Calle Gambo



- Calle Alameda
- Calle Maravall
- Avenida de la Ametlla de Mar

Hay calles en las que hay establecimientos que utilizan primeras plantas y no están en ejes comerciales del Plan General:

- Calle Alicante
- Alameda Alcalde D. Pedro Zaragoza

En consecuencia, superponiendo ambos listados las calles que tendrían que incorporarse a los ejes comerciales serían las 6 siguientes:

- Calle Mercado
- Calle Gerona
- Alameda Alcalde D. Pedro Zaragoza
- Avenida de la Ametlla de Mar
- Calle Alicante

Se han subrayado los ejes ubicados, total o parcialmente, en zonas de Edificación Abierta, a los que sería de aplicación la mecánica del reequilibrio dotacional establecida en la Mod 01 “Incentivación Hotelera”, mediante la tramitación de Planes de Reforma Interior (PRI), adaptados a la presente Modificación Puntual. No obstante, la dinámica comercial de cada calle puede verse alterada tras la pandemia, por lo que se redacta la normativa como un listado abierto, que se podrá variar con cualquier estudio sectorial posterior, sin requerir una nueva modificación del Plan General, como se redactó, por ejemplo, el Art.96 en la Mod Nº20 para las normas de publicidad en el medio urbano, a regular por Ordenanza.

A.3.3 Actuaciones de transformación urbanística y de edificación y rehabilitación en suelo urbano

Las actuaciones propuestas en la presente modificación reúnen las características de las actuaciones de dotación previstas en el Art.72.2.b):

*b) **Las actuaciones de dotación** cuyas determinaciones tienen por objeto prever los suelos dotacionales y el porcentaje público de plusvalías que se deriven de la atribución de un incremento de aprovechamiento consistente en un aumento de edificabilidad, de densidad o de un cambio de uso de diferente rentabilidad económica asignado sobre el otorgado por el planeamiento anterior, atribuido a parcelas concretas localizadas en una zona o subzona de suelo urbano, sin que la actuación requiera la reforma o renovación de la urbanización preexistente. El desarrollo de estas actuaciones se llevará a cabo mediante el régimen de actuaciones aisladas, salvo en el supuesto que afectará a varios propietarios y se requiriera la ejecución de nuevas obras de urbanización,*

Normalmente serán actuaciones sobre solares existentes, con todas las dotaciones de infraestructuras completas, afectando a un único propietario, y que en su caso podrán requerir renovaciones o mejoras, como por ejemplo las derivadas de los nuevos usos terciario-comerciales a implantar, a cargo de las plusvalías generadas en el programa.

A.3.4 Establecimiento de la mecánica de la valoración del mayor valor del aprovechamiento terciario-comercial y tabla de fondo

La presente modificación establece la mecánica, para valorar el cambio de uso, mediante la tramitación de programas de actuación aislada en suelo urbano, que determinen este incremento del valor del aprovechamiento bajo rasante en zonas de ordenación de Edificación Abierta (EA) y (VU), de forma análoga a la Mod 01, para calcular el mayor valor del aprovechamiento terciario-comercial a ubicar en primera planta de sótano, mediante la implementación de un nuevo coeficiente, la “tabla de fondo”, que pondera el valor comercial de un sótano en función de la posición del uso respecto a las calles con las que conecta, escaleras etc., en relación a un local equivalente en planta baja.

Aunque, estrictamente, al tratarse de aprovechamientos (usos) bajo rasante, no son en sentido estricto edificabilidad, en aplicación de las definiciones establecidas en el Anexo IV de la LOTUP, ya que no se tienen en cuenta las edificaciones bajo rasante para el cálculo de estándares:

1. Estándar urbanístico

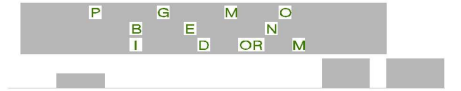
1.1 Los estándares urbanísticos son determinaciones normativas que se establecen con la finalidad de garantizar unos mínimos de calidad urbana de las actuaciones urbanísticas.

*1.2 La regulación de estándares urbanísticos tiene carácter de mínimos en cuanto a las superficies de dotaciones públicas y de máximos en cuanto a la edificabilidad lucrativa privada, de modo que **los planes podrán establecer mayores exigencias o restricciones.***

1. Principios generales de los estándares y del diseño urbano de los espacios públicos

*1.3 En el cálculo del estándar dotacional global definido en el apartado III.1.1, **no se considerará la edificabilidad situada bajo rasante**, y tampoco se incluirá la edificabilidad de las parcelas dotacionales públicas.*

Es decir que, aunque en la terminología del Anexo IV no requeriría para este cambio de uso de las plantas bajo rasante ni reequilibrio dotacional, ni cesión de plusvalías por incremento de aprovechamiento “inexistente”, en el análisis de viabilidad y sostenibilidad económica efectuado en la actuación piloto, se ha detectado que el cambio de uso de estos espacios bajo rasante produce un incremento económico del uso comercial (mejor uso), respecto a otros usos, también lucrativos, como los aparcamientos privativos, modulados por el coeficiente de tabla de fondo, respecto al mismo uso situado en otras plantas, y lo más importante, que estas plusvalías son similares a las calculadas con la Mod 01, para la incentivación del uso hotelero, y habiendo sido ya experimentada con la tramitación de una decena de PRIs, de amplio conocimiento y por tanto de gestión más eficiente para la aportación de estas plusvalías al Patrimonio Público Municipal de Suelo y mejora de las infraestructuras urbanas en el entorno de la actuación de dotación.



A.3.5 Aplicación Apartado 3 Artículo 77 LOTUP

Los cambios de uso que conllevan mayor valor de repercusión de suelo, se regulan en la legislación urbanística en el apartado 3 del Art.77 de la siguiente forma:

Artículo 77. Aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento. Modalidades

*3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de **cambios de un uso** por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un **10 % de las plusvalías públicas generadas** por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por **una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.***

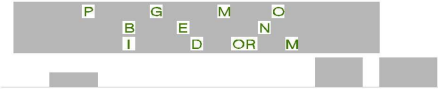
La aplicación de este precepto exige que previamente, mediante ordenanza municipal, los ayuntamientos regulen los criterios objetivos, así como el valor de repercusión del suelo urbanizado asociado a ellas de acuerdo con el régimen establecido en la legislación del Estado sobre valoraciones de suelo

Respecto al primer párrafo se sobreentiende que se produciría sobre aprovechamiento “preexistente” a los que aplicar como plusvalía el 10%, pero del estudio de viabilidad económica se deduce que pueden existir plusvalías mayores en cambios de uso de nueva planta, pudiendo alcanzar el límite del 20% determinado en el apartado 1.a) del Art.77, si así lo corroborara el informe de viabilidad y sostenibilidad económica del programa. Respecto al segundo párrafo, la presente modificación del Plan General, con su correspondiente Anexo 2, hace innecesaria la tramitación de una ordenanza, por su mayor rango normativo, por lo que será de aplicación directa a partir de su entrada en vigor.

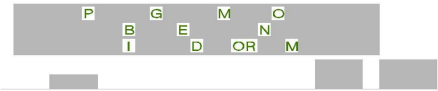
En Benidorm, JUNIO de 2021

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

José Luis Camarasa García



B) NORMAS URBANISTICAS



NORMAS URBANISTICAS PGMO 1.990 ²

Art.112.- Comercio.

1.- El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2.- A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

a) Por la naturaleza de la actividad: uso comercial propiamente dicho (productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios), servicios (personales y hostelería) y salas de reunión (espectáculos, casinos, bingos, discotecas, etc.).

b) Por sus características mercantiles: local comercial o de servicios y agrupación comercial (cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso, que se organizan con accesos y otras instalaciones comunes; dentro del concepto de agrupación comercial se engloban otros más específicos como centro comercial, galería comercial y pasaje comercial).

c) Por su tamaño: pequeños y medianos establecimientos y grandes establecimientos comerciales [en concordancia con la Ley 3/2011, de Comercio o norma que la sustituya](#), (cuando la superficie destinada a la venta, entendiendo como tal la superficie del local descontando la de instalaciones, garaje, dotaciones, almacenaje y zonas de acceso restringido al público, excede de **2.000 m2** si se trata predominantemente de productos alimentarios, o de **2.500 m2** si se trata de productos no predominantemente alimentarios). A estos efectos se entiende como actividad predominante la que ocupe mayor superficie útil del edificio o local [o agrupación comercial, definida en el apartado b\) anterior](#).

3.- Se admiten como usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o del titular y, en grandes establecimientos comerciales, los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil del establecimiento.

4.- Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admita dicho uso. Los grandes establecimientos comerciales sólo podrán instalarse en sus emplazamientos actuales y en aquellas otras que autorice expresamente el planeamiento. [Para la implantación de usos terciarios – comerciales en instalaciones hoteleras y dotacionales privados lucrativos en planta primera de sótano o semisótano, se requerirá la tramitación de un Programa de Actuación Aislada en suelo urbano, para determinar el mayor valor de los mismos, con análoga mecánica de la Modificación Puntual Nº01 para el uso terciario-hoteler, con la implementación del Coeficiente de Tabla de Fondo.](#)

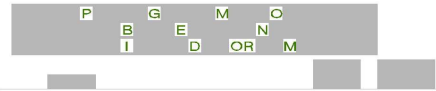
5.- Estos locales habrán de cumplir la reglamentación sectorial y laboral pertinente y las siguientes:

a) Si la edificación no es de uso exclusivo terciario, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior.

b) Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con garaje, contando en esos casos con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

c) El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En los grandes establecimientos comerciales deberá instalarse una dársena por cada **5.000 m2** o

² En color verde se reflejan modificaciones anteriores, y en azul las del presente documento.



fracción de superficie de venta. Estas dársenas estarán, en todos los casos, ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para las dimensiones de un vehículo industrial pesado. *En cualquier caso, los Planes de Movilidad Urbana y Aparcamientos Sostenibles Municipales contienen las previsiones del Art 39 del PATSECOVA 2020.*

d) Se exige dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de superficie de venta. Si se trata de grandes establecimientos o agrupaciones comerciales de superficie de venta superior a 2.000 m2 si consiste en productos alimentarios o de 2.500 m2 si no lo son, la dotación exigible será de 1 plaza por cada 25 m2 en el primero de los casos, y de 1 plaza por cada 50 m2 en el segundo de ellos.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en caso de grandes establecimientos comerciales, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m. *En cualquier caso, los Planes de Movilidad Urbana y Aparcamientos Sostenibles Municipales contienen las previsiones del Art 38 del PATSECOVA 2020.*

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y DE LOS USOS EN EL SUELO URBANO

Art. 2.- Ejes Comerciales. Condiciones Particulares de Uso.

1.- Las presentes condiciones son de aplicación a las parcelas edificables que den frente a las vías señaladas como Ejes comerciales en el Plano de Calificación del Suelo. Estas vías son las siguientes:

- Avenida de Europa
- Avenida del Mediterráneo
- Paseo de la Carretera
- Calles Herrerías y Emilio Ortuño, en ambas primer tramo desde su cruce con las calles Ruzafa hasta el Puente
- Calle Ruzafa
- Calle Tomás Ortuño
- Avenida de los Almendros
- Calle Venus
- Calle Marte
- Avenida Jaime I
- Avenida Alfonso Puchades hasta Avenida Europa
- Calle del Puente
- Calle Martínez Alejos
- Calle Gambo
- Calle Doctor Perez LLorca
- Calle Esperanto
- Calle Doctor Orts LLorca entre calle Esperanto y Avenida Alfonso Puchades
- Calle Mercado
- Calle Gerona
- Alameda Alcalde D. Pedro Zaragoza
- Avenida de la Ametlla de Mar
- Calle Alicante

Este listado podrá variarse mediante Ordenanza Municipal, nuevo Plan de Acción Comercial u otro instrumento sectorial de la actividad comercial más actualizado.

2.- Las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer las siguientes excepciones de las condiciones de uso y otras propias de la zona o ámbito en que se enclaven:

a) Se admitirá el uso terciario en edificio exclusivo, y los grandes establecimientos comerciales.

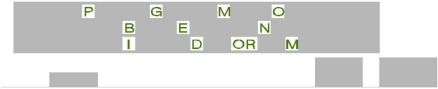
b) Si no se admitiera el uso terciario en planta baja, se admitirá; si estuviere limitado a la planta baja, podrá situarse en planta baja y primer piso, así como en primera planta de sótano, excepto que se trate de superficies destinadas a dotación obligatoria de la edificación según la licencia concedida no siendo aplicable esta última restricción a los locales que hubieren estado destinados a dichos usos terciarios con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

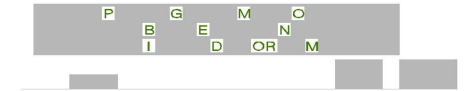
c) Podrá situarse el uso de oficina en plantas de piso.

d) En las plantas bajas situadas sobre la alineación exterior sólo se admitirán, como usos distintos de los terciarios y dotacionales, el hotelero.

3.- Las determinaciones contenidas en este artículo serán de aplicación también a los instrumentos de ordenación que, en desarrollo del Plan General, regulen ámbitos donde se encuentren parcelas recayentes a ejes comerciales. *En los viarios subrayados, para la implantación de usos terciarios - comerciales en planta primera de sótano, o semisótano, se requerirá la tramitación de un Programa de Actuación Aislada en suelo urbano, para determinar el mayor valor de los mismos, con análoga mecánica de la Modificación Puntual Nº01 para el uso terciario-hotelero, con la implementación del Coeficiente de Tabla de Fondo, eximiéndose de la dotación obligatoria de aparcamiento únicamente a los locales excepcionados en el apartado 2.b anterior.*

4.- Si el Plan o Programa de Actuación afectase en su ámbito competencias sectoriales de otras administraciones se someterán a informe durante el periodo de exposición pública con el trámite que determine la Ley Urbanística vigente en ese momento. *En concreto y respecto a la Legislación sectorial en materia de Costas, en edificios o solares situados en servidumbre de tránsito o protección, la tramitación del correspondiente Plan o Programa, necesario para poder aplicar los incrementos de edificabilidad o cambio de uso de sótanos, previstos en esta modificación del Plan General, deberá someterse preceptivamente a lo establecido en los artículos 112 y 117 de la Ley 22/1988, de Costas, y en los artículos 222 y 227 del vigente Reglamento General de Costas, o normativa que la sustituya.*





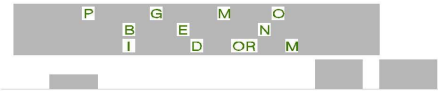
RESUMEN EJECUTIVO

1. El Art. 25.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de Octubre, exige que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público contenga un resumen ejecutivo que explique:
 - La delimitación de los ámbitos en que se altera la ordenación y el alcance de ésta.
 - Los ámbitos en que se suspende la ordenación, los instrumentos de ejecución o el otorgamiento de licencias, así como la duración de tal suspensión.
2. Para ello, dado el contenido sencillo de la presente Modificación Puntual se atribuye a ésta por entero el carácter de resumen ejecutivo a los efectos del cumplimiento de dicho precepto.
3. En los ámbitos delimitados de suspensión de licencias, solo podrán concederse licencias para obras o actuaciones compatibles con la antigua y la nueva ordenación. Para facilitar la compatibilidad, el acuerdo de suspensión de licencias podrá excusar el cumplimiento de aspectos accesorios de la nueva ordenanza, regulándolo debidamente (Art. 64.3 LOTUP).

En Benidorm, JUNIO de 2021

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

José Luis Camarasa García



ANEXO 2

INFORME DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

D. Julio Turmo de Padura, arquitecto, en aplicación del pliego de prescripciones técnicas particulares que regula la prestación del servicio de Asistencia Técnica a las áreas de planeamiento, arquitectura e ingeniería en relación a la necesidad de justificación de la sostenibilidad y viabilidad económica de las diferentes figuras de planificación, gestión y equidistribución, en relación al documento de “Modificación Puntual nº 22 del PGMO 1.990 de Benidorm (2ª mod art 112 de las normas urbanísticas)”, emite el siguiente

INFORME

1. ANTECEDENTES

El uso Terciario-Comercial está regulado en las Normas Urbanísticas, Capítulo 7º.- “Condiciones de los usos y actividades”, en su Sección 3a: “Condiciones de los usos terciarios”; en el art. 112 “Comercio”, que fue objeto de modificación puntual, aprobada por la Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2016, que adoptó acuerdo de Aprobación de la Modificación Puntual Nº 19 de la Normativa Pormenorizada del Plan General de Benidorm 1990 (Modificación del Artículo 112 de las Normas Urbanísticas de la Edificación y de los Usos en el Suelo Urbano (BOP Nº 227 de 25/11/2016)).

En el suelo urbano el concepto de “Ejes Comerciales”, regulado en el Art. 2.2 de las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano. En el apartado b) del mencionado artículo, se regula que:

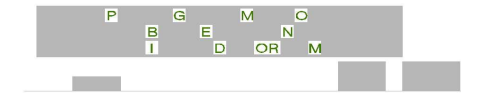
b) Si no se admitiera el uso terciario en planta baja, se admitirá; si estuviese limitado a la planta baja, podrá situarse en planta baja y primer piso, así como en primera planta de sótano, excepto que se trate de superficies destinadas a dotación obligatoria de la edificación según la licencia concedida no siendo aplicable esta última restricción a los locales que hubieren estado destinados a dichos usos terciarios con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General.

La anterior regulación contiene una prerrogativa especial de cambio de uso terciario – comercial de primeras plantas de sótano de edificios anteriores a 1.990, que no debe de conservarse como una restricción a las nuevas edificaciones, sino que debe ser igualada, mediante la tramitación de Programas de Desarrollo de Actuaciones Aisladas (en adelante P.D.A.A.) que equilibren dotacionalmente este incremento de económico del valor del suelo por “Mejor Uso lucrativo”, de manera semejante a la regulada en la Modificación Puntual nº 1 “Incentivación Hotelera” para el uso terciario – hotelero.

Este procedimiento solo sería de aplicación en la zona de ordenación urbanística “Edificación Abierta” (EA) y (VU), ya que los ejes comerciales ubicados en ordenación por alineación a vial siempre han podido ubicar usos comerciales en planta sótano.

La “Modificación Puntual nº 22 del PGMO 1.990 de Benidorm (2ª mod art 112 de las normas urbanísticas)”, tiene los siguientes objetivos como precisa y define el mencionado documento, estos son:

1. Adaptación y/o remisión de las Normas a la Ley del Comercio Autonómica (Ley 3/2011 y Ley 6/2012)
2. Extensión de los Ejes Comerciales en la ciudad histórica a las calles de fuerte demanda comercial.
3. Establecer los criterios y metodología, en la tramitación de P.D.A.A. en suelo urbano, para valorar económicamente el cambio de uso que implique un incremento del valor económico del aprovechamiento lucrativo terciario-comercial a ubicar en primera planta de sótano en zonas de ordenación de Edificación Abierta (EA) y (VU), análogamente a la M.P. 01, mediante la implementación de un nuevo índice, denominado “ Coeficiente de Tabla de Fondo” (en adelante C.T.F.), que pondera el valor comercial de un sótano en función de la posición del uso respecto a las calles con las que conecta, situación de uno o más escaleras de acceso al sótano, forma del espacio arquitectónico, desniveles, ... , en relación a un local en planta baja.
4. Aplicación del “ Coeficiente de Tabla de Fondo” al uso terciario-comercial en primera planta de sótano de los hoteles situados en zonas de ordenación de Edificación Abierta (EA) y (VU), no incluido en los incrementos del 15/40% del aprovechamiento, tales como Discotecas, Bares, Restaurantes, Tiendas, Spas, etc. de uso no exclusivo de los clientes de la instalación hotelera.
5. Aplicación del “Coeficiente de Tabla de Fondo” al uso dotacional privado lucrativo en primera planta de sótano o semisótano, situados en zonas de ordenación de Edificación Abierta (EA) y



(VU), no incluido en el incremento de aprovechamiento (hasta 1m²u/m²), previsto en el Art.116 y 117 (Mod. 21 PGMO), de las Normas Urbanísticas.

En este sentido, se incluye una nueva regulación en el *art. 112 – Comercio*, de las Normas Urbanísticas PGMO 1.990, que estable que para la implantación de usos terciarios - comerciales en instalaciones hoteleras en planta primera de sótano, se requerirá la tramitación de un P.D.A.A, para el reequilibrio “dotacional virtual” con análoga mecánica de la Modificación Puntual Nº01 para el uso terciario-hotelerero, con la implementación del “Coeficiente de Tabla de Fondo”.

Y así mismo, en el *art. 2.- Ejes Comerciales. Condiciones Particulares de Uso* de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos en el Suelo Urbano, se establece que las determinaciones contenidas en el mencionado artículo anterior, serán también de aplicación a los instrumentos de ordenación que regulen ámbitos donde se encuentren parcelas colindantes a ejes comerciales. En los viarios subrayados en dicho art. 2, para la implantación de usos terciarios - comerciales en planta primera de sótano, se requerirá la tramitación de un P.D.A.A, para el reequilibrio “dotacional virtual” con semejante mecánica operativa de la Modificación Puntual nº 1 para el uso terciario-hotelerero, con la con la implementación del nuevo índice, denominado “Coeficiente de Tabla de Fondo”.

El 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 – TRLSyRU-2015 - establece en su art. 22.5, la obligación de la realización de una Memoria de Viabilidad Económica en términos de rentabilidad para las actuaciones territoriales y urbanísticas.

La Memoria de Viabilidad Económica, tal como establece el artículo 22.5 del TRLSyRU-2015, debe tener un estudio de los parámetros urbanísticos, tanto de los vigentes en el planeamiento como de los nuevos propuestos, con identificación de los usos lucrativos, tipologías edificatorias y edificabilidades sobre y bajo rasante. Asimismo, debe contener un estudio de mercado de los productos inmobiliarios terminados, bien sean del mercado primario o secundario debidamente homogeneizados, y así de esta forma obtener los valores unitarios de repercusión del suelo, sobre y bajo rasante, para cada uno de los usos lucrativos funcionales del ámbito de actuación.

La “*Modificación Puntual nº 22 del PGMO 1.990 de Benidorm (2ª mod art 112 de las normas urbanísticas)*”, propone una mejora en la ordenación del uso Terciario-Comercial en los Ejes

Comerciales del *art. 2.- Ejes Comerciales. Condiciones Particulares de Uso* de las Ordenanzas Particulares de la Edificación y de los Usos en el Suelo Urbano, para obtener una mayor explotación económica de los inmuebles dedicados ha dicho uso que permite Ley del Comercio Autonómica (Ley 3/2011 y Ley 6/2012).

En el apartado *A.2.- Información Urbanística* de la Modificación Puntual nº 22, se realiza un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los nuevos propuestos, identificando claramente las modificaciones relativas a estándares dimensionales para el uso Terciario-Comercial.

En la modificación puntual nº 22, se regula la metodología para el cálculo de la cesión de suelo dotacional público “virtual” a compensar por un mayor valor económico del aprovechamiento lucrativo bajo rasante por el cambio de uso; y que se tendrá que motivar y justificar en cada P.D.A.A. que se tramite de acuerdo con la L.O.T.U.P. y siguiendo los mismos criterios y métodos valorativos que los que establece la M.P. nº 01 – “Incentivación Hotelera”.

Por lo tanto, en cada P.D.A.A. que se redacte y tramite, se justificaran los valores unitarios de repercusión del suelo, atreves del actual valor unitario catastral que se recalculara y actualizara con la “ORDEN 1/2020, de 17 de febrero, de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2020 al valor catastral a los efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, así como la metodología empleada para su elaboración y determinadas reglas para su aplicación” o normativa que la sustituya cada año, así como la metodología empleada para su elaboración y determinadas reglas para su aplicación; tal como se desarrollara pormenorizadamente en las páginas siguiente, que mejora el Balance Fiscal Municipal de la Hacienda Local del Ayuntamiento de Benidorm.

En resumen, el Mejor Uso del Terciario-Comercial en la planta sótano -1 nos dan un mayor valor económico de repercusión de suelo, que se compensa con la ampliación y/o mejora de suelo dotacional “virtual” y el correspondiente porcentajes en la generación de plusvalías económicas del art. 77 de la L.O.T.U.P., que se traduce en un equilibrio de la inversión económica, ya que se generan ingresos económicos privados que sirven para mejorar, ampliar y completar los suelos dotacionales públicos.

Así mismo, esta generación de recursos económicos privados que sirven para la obtención y mejora del suelo dotacional, hacen que se reduzcan los gastos en la caja de las Hacienda Pública, al tener que realizarse



menos expropiaciones, y por lo tanto se mejora tanto el Balance Fiscal Municipal como el Ahorro Neto de la Hacienda Pública, teniendo en cuenta que el coste de conservación y mantenimiento de estos suelos dotacionales ya estaban considerados en el Estudio Económico Financiero del Plan General de Benidorm de 1.990, con lo que se mejora la sostenibilidad económica a largo plazo de la hacienda local municipal de Benidorm.

2. CRITERIOS PARA DETERMINAR LA CUANTIFICACIÓN ECONOMÍA SUSTITUTIVA DE LA CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL “VIRTUAL”

Las Condiciones Particulares de Uso de los Ejes Comerciales (Art 2. Ordenanzas), que son las vías señaladas en ese mismo artículo, establece que en estos Ejes Comerciales si no se admite el uso terciario en planta baja se permitirá y si estuviese limitado a planta baja podrá situarse también en primer piso y además se regula que el uso comercial se podrá situarse además en primera planta de sótano, excepto que se trate de superficies destinadas a dotación de plazas de aparcamiento obligatoria de la edificación.

En resumen, en las parcelas emplazadas en Ejes Comerciales en la zona de ordenación urbanística de Edificación Abierta (EA) y (VU), está permitido el uso terciario comercial en la primera planta de sótano siempre que se cumpla el estándar general de aparcamiento para todo el conjunto del edificio.

El artículo 26.7.c de las Ordenanzas Particulares, en la zona de Edificación Abierta del suelo urbano, regula que en el cómputo de la edificabilidad (aprovechamiento urbanístico computable) no se incluyan los espacios arquitectónico subterráneos.

Si en la primera planta sótano (-1) se ubicase un mejor uso Terciario – Comercial se producirá un incremento del aprovechamiento económico-lucrativo del valor de repercusión del suelo que no ha sido antes compensada con las obligaciones correspondientes; ya que si la planta del primer sótano está destinada a dotación de plazas de aparcamiento para el edificio no computa a efectos de edificabilidad y, por tanto, no genera cargas, solamente si el edificio fue construido antes del plan general vigente PGMO 1.990.

Para poder cuantificar este mayor valor repercusión del suelo, por el cambio de uso en el sótano (-1)

se deberá definir en el Anteproyecto de edificación y/o rehabilitación del P.D.A.A. las superficies (las propias y las zonas comunes adscritas) que cambien al mejor uso. El Proyecto Básico que se presente para petición de Licencia de Obras, una vez tramitado y aprobado el correspondiente P.D.A.A., deberá de ratificar las superficies del anteproyecto presentado y en la hipótesis de que estas aumentasen se deberían recalcular las correspondientes compensaciones económicas del art. 77 L.O.T.U.P.

En conclusión, si se ubican usos terciario- comercial en plantas subterráneas recayentes a ejes comerciales es obligatorio un reequilibrio “dotacional virtual” debido al incremento económico del mejor uso terciario-comercial; así como, participar en la generación de plusvalías, con un procedimiento semejante al establecido en la Modificación Puntual 01 para la Incentivación Hotelera.

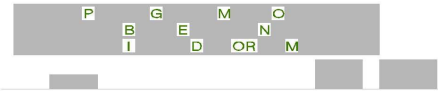
La Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016) en su 2ª Actualización, regula en su apartado “A.3.7. Mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión” el procedimiento para el cálculo de “la compensación económica sustitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor equivalente a la misma, por pago o depósito de garantía suficiente al Ayuntamiento con carácter finalista para el cumplimiento de la finalidad de la obtención por éste del suelo dotacional que la compensación sustituye”.

En esta Modificación Puntual nº 22, vamos a seguir un procedimiento semejante al de la MP-01 en el que vamos a incluir el concepto del “Coeficiente de Tabla de Fondo” para calcular la compensación económicas sustitutiva total.

2.1. CALCULO DEL VALOR DE LA SUSTITUCION ECONOMICA DEL ART. 77.

Para calcular el valor económico del suelo dotacional “virtual” a sustituir, se procede de la siguiente forma:

1.- Se parte del Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble (euros) según Certificación Catastral, descriptiva y gráfica, a la fecha del inicio de la tramitación del P.D.A.A, obtenida por el propietario del inmueble en la Dirección General del Catastro, Secretaria de Estado de Hacienda, Ministerio de Hacienda o bien facilitada por el área económica del Ayuntamiento de Benidorm; así como de la superficie de la parcela neta (m² suelo neto) del inmueble del P.D.A.A según preceptivo informe municipal del topógrafo del Ayuntamiento, con lo que obtenemos el Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble (euros/m² suelo neto) al dividir el Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble (euros) entre la superficie de la parcela neta



(m2 suelo neto) [A] (en adelante ver casillas [A, B, C, ...] de los cuadros siguientes).

2.- Al Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble (euros/m² suelo neto) [A] se le aplican los Coeficientes de Municipio (Cm) y Distrito (Cd) según el Código Postal donde está ubicado el inmueble de la “*ORDEN 1/2020, de 17 de febrero, de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2020 al valor catastral a los efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, así como la metodología empleada para su elaboración y determinadas reglas para su aplicación*” por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2020 o normativa que la sustituya en los años venideros, obteniendo de esta forma el Coeficiente de Relación con el Mercado según la mencionada Orden, denominado “k” Coeficiente multiplicador del valor catastral para el año 2.020, con los que obtenemos el Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (euros/m² suelo neto) [B]. De esta forma es homogéneo el cálculo del Valor Unitario Mercado del Suelo para cualquier inmueble situado en Benidorm. Si en el Certificado Catastral mencionado no constase el Valor Total del Suelo, este deberá ser calculado según el siguiente apartado 2.2 de este informe, que es la metodología del anexo de la modificación puntual nº 01 – “Incentivación Hotelera”, y que reproducimos en las páginas siguientes al final de este apartado.

Tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral		Euros
Superficie de la parcela neta del inmueble s/ Informe municipal del topógrafo		M2 suelo neto
Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble s/ Certificación Catastral (A)		Euros / M2 suelo neto
Código Postal para la aplicación de la Orden 00/AAAA - Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en el año AAAA	"03503" - "03502" - "03501"	
Cm Coeficiente de municipio		
Cd Coeficiente de distrito según código postal		
Coeficiente de Relación con el Mercado "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral		Para el año AAAA
Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (B)		Euros / M2 suelo neto

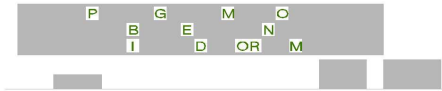
3.- Al Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble (euros) según certificación catastral se le multiplicara por el Coeficiente de Relación con el Mercado "k" (Coeficiente multiplicador del valor catastral) según la Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, a la fecha del inicio de la tramitación del P.D.A.A, para obtener el Valor Total Mercado del Suelo del Inmueble según datos catastrales, debiendo ser este valor siempre superior al resto de los cuatro (4) valores obtenidos según el “Informe de Viabilidad y Sostenibilidad económica (I.V.S.E.) de la M.P. nº 01” (ver apartado 2.2 siguiente) de acuerdo con el principio de Mayor y Mejor Uso de la valoración inmobiliaria.

4.- Para calcular el Valor Unitario de Mercado Repercusión de suelo (Euros/m² útil), de forma homogénea cualquier inmueble en Benidorm, partimos del Valor Total del Suelo del Inmueble (euros), obtenido en el punto anterior, que lo dividiremos por la edificabilidad total existente sobre el solar en m² útiles, que se obtiene de la edificabilidad total sobre el solar en m² construidos según certificación catastral multiplicado por la ratio (m² útil / m² construido con ppzzcc) del “Coeficiente de conversión de m² útil / m² construidos” del anteproyecto de edificación del P.D.A.A.; siendo como máximo (0,80) el regulado en el art. 4 – *Superficie Útil* del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 3148/1978 sobre Política de Vivienda (en adelante R.D. 3148/1978).

Tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral		Euros
Coeficiente de Relación con el Mercado "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral		Para el año AAAA
Valor Total Mercado del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral		Euros
Mejor y Mayor Valor del Suelo calculado según criterios del Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica (IVSE) M.P. nº 01		Euros
Edificabilidad sobre el solar en M2 construidos s/ Certificación Catastral		M2 construidos
Coeficiente de conversión de m2 útil / m2 construidos del anteproyecto de edificación y como mínimo el regulado en el art. 4 R.D.3148/1978 VPO (0,80)		M2 Útil / M2 construido ppzzcc
Edificabilidad sobre el solar en M2 útiles s/ Certificación Catastral y ratio m2u/m2c		M2 útiles
Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. nº 1		Euros / M2 útil

5.- A la superficie de la parcela neta (m² suelo neto) del inmueble, según informe municipal preceptivo del topógrafo municipal, se le multiplica por el índice de edificabilidad neta de las ordenanzas particulares de



la Edificación Abierta (EA)(VU), según la ubicación del inmueble, obteniéndose el Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar (m² útiles) [C].

6.- Si el Programa de Desarrollo de Actuación Aislada (P.D.A.A.) contiene un Plan de Reforma Interior con un incremento de aprovechamiento por “Incentivación Hotelera”, al anterior Aprovechamiento Urbanístico Nominal del solar (m2 útiles), se le añadirá el incremento de m2 techo útiles en habitaciones [D] y el incremento de m2 techo útiles de uso no habitación hotelero [E] de acuerdo con el P.D.A.A. y los criterios de medición del artículo 90 – *Edificabilidad*.

Así mismo, para calcular incremento total de m2 techo útiles en vestíbulos [F] multiplicaremos el número de habitaciones del nuevo hotel del anteproyecto del P.D.A.A, por el duplo del incremento unitario en m2 techo útiles en vestíbulos de 1,5 m2 techo útiles por habitación.

En el caso de que no exista un incremento de aprovechamiento por “Incentivación Hotelera”, solo hay que añadir, de forma análoga, el incremento de m² construidos de uso Terciario-Comercial en planta sótano -1 (S); y mediante el coeficiente de conversión de m2 útil / m2 construidos del anteproyecto de edificación del P.D.A.A. (siendo como mínimo el regulado en el art. 4 R.D.3148/1978 VPO – 0,80), lo transformamos en incremento de m² útil de uso Terciario-Comercial en planta sótano -1 (S), para que todas las unidades sean homogéneas.

7.- El total techo [H] edificable, por aplicación del P.D.A.A en tramitación, es la suma de los conceptos mencionados anteriormente [H= C+D+E+F+S]

Tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Superficie de la parcela neta del inmueble s/ Informe municipal del topógrafo		M2 suelo neto
Condiciones Volumen - Edificación Abierta - art. 26 PG Benidorm		M2 útil / M2 suelo neto
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en M2 útiles según PG Benidorm (C)		M2 útiles
Incremento de m2 techo útiles en habitaciones (D)		M2 útiles
Incremento de m2tu de uso no habitación hotelero (E)		M2 útiles
Numero de Habitaciones del nuevo hotel		habitaciones
Incremento unitario en m2tu en vestíbulos	1,50	
Incremento total de m2tu en vestíbulos **(F)		M2 útiles
Incremento de m2 construidos de uso comercial sótano (S)		M2 construidos
Coeficiente de conversión de m2 útil / m2 construidos del anteproyecto de edificación y como mínimo el regulado en el art. 4 R.D.3148/1978 VPO (0,80)		M2 Útil / M2 construido ppzzcc
Incremento de m2 útil del uso comercial sótano (S)		M2 útil
Total techo lucrativo (H)		M2 útiles

8.- Como resultado de lo anterior, calculamos un coeficiente adimensional [J], como el cociente entre el total techo [H] edificable en aplicación del P.D.A.A en tramitación y el Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar [C] en m² útiles / m² útiles. [J = H / C].

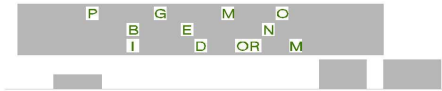
Y de esta forma podemos calcular el Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J. (Euros/m2 suelo neto) [VUR = B / J]

Tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Coeficiente J=H/ C en m2 útiles / m2 útiles		Coeficiente adimensional
Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J (VUR = B / J)		Euros / M2 suelo neto

8.- El P.D.A.A en tramitación, deberá calcular la superficie dotacional “virtual” de suelo a ceder (m² suelo neto) [S], de acuerdo al cálculo del incremento dotacional y al sistema de cesión de suelo dotacional del apartado “A.3.7. Mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión” de la Modificación Puntual del Plan General nº 01 "Incentivación Hotelera" (Mayo 2016) en su 2ª Actualización.

Por lo tanto, el Valor Económico Sustitutivo (euros) de la cesión dotacional “virtual” en el P.D.A.A será el resultado de multiplicar la superficie dotacional “virtual” de suelo a ceder (m² suelo neto) [S] por el Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (euros/ m2 suelo neto) [B] y dividido por el coeficiente adimensional [J]; y todo ello multiplicado por el Coeficiente de Tabla de Fondo (CTF) del local comercial



objeto de cambio de uso de Plazas de Aparcamiento a uso Terciario-Comercial.

Tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Índice Suelo Dotacional - ISD		M2 suelo neto / M2 útil
Superficie Dotacional a ceder (S)		M2 suelo neto
Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (B)		Euros / M2 suelo neto
Coeficiente J = H / C		M2 útiles / M2 construidos
Coeficiente de Tabla de Fondo (CTF) del local comercial objeto de cambio de uso		
Valor Económico Sustitutivo de la cesión de los Suelo Dotacionales		Euros

Para la realización de los anteriores cálculos, vamos a explica a continuación que es y cómo se obtiene el Coeficiente de Tabla de Fondo (C.T.F.) de un local comercial.

El Coeficiente de Tabla de Fondo (C.T.F.) refleja y sintetiza las características físicas propias e internas de cualquier local comercial: es decir: el tamaño o superficie, la forma geométrica, los desniveles en altura, los estrangulamientos internos que dificultan la circulación dentro del local, si está compuesto además por una planta sótano o una entreplanta, las fachadas del local y su posibilidad de acceso al interior del mismo, el número de escaleras que tiene el local para comunicar las diferentes plantas del mismo, etc.

Y se utiliza para la homogeneización del local objeto de valoración en relación al estudio de mercado de locales comerciales del entorno comercialmente homogéneo para poder determinar el “Valor Unitario de Crujía de Fachada” de cada uno de los locales testigos y el valorado.

Como se obtiene el Coeficiente de Tabla de Fondo:

1.- Se divide el local en distintas unidades básicas de superficie de acuerdo con las crujías reales del local o según crujías tipo 4,50*4,50 ó 5,00*5,00 ó 6,00*6,00 de luz, aproximadamente, formándose unas retículas cuyos vértices coinciden aproximadamente con los pilares de la estructura. En el caso de que la estructura no fuese regular se podrán tomar áreas de tamaño semejante.

2.- El máximo valor de un local se alcanza en la crujía de fachada, por lo tanto las retículas de la

crujía de fachada tendrán un coeficiente del 100 % del valor. En el caso de un local en esquina la crujía que hace la esquina tiene un valor de 105%, al ser la crujía que más valor tiene por tener fachada a 2 calles con dos niveles de visión.

El valor de las crujías va disminuyendo a medida que estas se distancian de la fachada. La disminución considerada (en el mejor de los casos) es del 5 % cuando toda la superficie comercial se encuentre en el mismo nivel y sea diáfana, es decir, los únicos obstáculos que existan sean los pilares de la estructura.

En el caso de que haya en el local, bien en el interior o en la entrada al mismo, un desnivel, en subida o bajada, con más de 3 peldaños (50 cm) la disminución del coeficiente será de otro 5% y con más de 6 peldaños (100 cm) la disminución del coeficiente será del 10%, ya que esas crujías tiene más pérdida de atractivo comercial. Y si existen estrangulamientos o pequeños desniveles con rampas o ambos combinados, la disminución del coeficiente puede alcanzar valores superiores al 15% ó 20 %.

3.- Caso de entreplantas y/o primeras planta y sótanos comerciales:

↪ Sótano: Se empieza por la crujía donde está la escalera de acceso al sótano. Ha está crujía se disminuirá el coeficiente en un 50 % a partir de la crujía de arranque de la escalera de bajada el sótano en la planta baja. (Ejp: si la escalera está en una crujía de coeficiente 90%, el arranque en sótano será del 90%*0,50 = 45% y a partir de aquí se sigue distribuyendo por crujías)

↪ Entreplanta y/o primeras plantas: Se empieza por la crujía donde está la escalera de acceso a la entreplanta. Ha está crujía se disminuirá el coeficiente en un 30 % a partir de la crujía de arranque de la escalera de subida a la entreplanta en la planta baja. (Ejp: si la escalera está en una crujía de coeficiente 90%, el arranque en sótano será del 90%*(1-0,30%) = 63%, se adopta 60% y a partir de aquí se sigue distribuyendo por crujías)

En el caso de locales muy grandes, tanto en el sótano como en la entreplanta, se podría dar el caso de llegar a una crujía con valor 0%, lo cual es absurdo; por lo que se deberá establecer un coeficiente mínimo que será la relación entre el valor de mercado del uso alternativo que resulte con mayor valor que no sea el comercial y el valor comercial en bruto en planta baja. (Ejp: el valor de mercado del local comercial en bruto es de 4.000 €/m2c y el mejor uso alternativo es el de plazas de aparcamiento a 1.000 €/m2c; de donde

el mínimo coeficiente de crujía es $1.000 / 4.000 = 0,25$; por lo que adoptaremos como coeficiente mínimo el 25%)

4.- Cálculo del Coeficiente de Tabla de Fondo (C.T.F.):

$$C. T. F. = \frac{\text{Sumatorio de Crujías}}{\text{Nº de retículas}} = 00,00 \%$$

En los locales testigo: al precio unitario de oferta en bruto, se le aplica el C.T.F. (dividiendo) y se obtiene el Valor Unitario de Crujía de Fachada de cada uno de los locales testigos.

En el local que se tasa: Al valor unitario de crujía de fachada homogeneizado y ponderado del estudio de mercado significativo realizado, se le aplica el C.T.F. (multiplicando) y se obtiene el valor unitario en bruto del local que se tasa.

Este coeficiente por ser característico de cada local, refleja las condiciones internas del mismo y homogeneiza los valores de los locales de fachada hacia el interior. No contempla las condiciones externas del local que deberán ser analizadas por el tasador en la homogeneización del mercado de los diferentes entornos y ejes comerciales de la ciudad.

En el caso, que es bastante normal, de que los locales en oferta, aun estando en el mismo entorno, den a fachada a calles con distinta categoría comercial, se operará de la siguiente forma:

- * Se determinará el valor de crujía de fachada de cada local testigo.
- * Una vez calculados los valores de crujía de fachada de los testigos, estos valores, se homogeneizarán (ponderación) en función de su atracción comercial o calidad de ubicación, la accesibilidad e identificabilidad en relación con el local que se tasa.

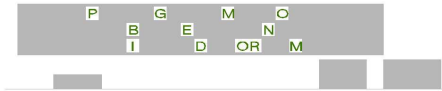
¿Cómo se obtiene?

Tenemos un local como el de la presente figura, que lo dividimos en las crujías tal como se ha explicado anteriormente, dándonos un Coeficiente de Tabla de Fondo de $C.T.F.= 0,7595$.

			100	100			
			95	95			
75	80	85	90	90	85	80	75
70	75	80	85	85	80	75	70
			80	80	75	70	65
			75	75	70	65	60
			70	70	65	60	55
						55	50

$$C.T.F. = \frac{\text{Sumatorio de Crujias}}{\text{Numero de reticulas}} = \frac{2.810}{37} = 0,7595 \Leftrightarrow 75,95\%$$

En resumen, el Valor Económico Sustitutivo (euros) de la cesión en el P.D.A.A será el resultado de multiplicar la Superficie Dotacional “virtual” de suelo a ceder (m^2 suelo neto) [S] por el Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (euros/ m^2 suelo neto) [B] y dividido por el coeficiente adimensional [J]; y todo ello multiplicado por el Coeficiente de Tabla de Fondo (C.T.F.) del local comercial objeto de cambio de uso de Plazas de Aparcamiento a uso Terciario-Comercial, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:



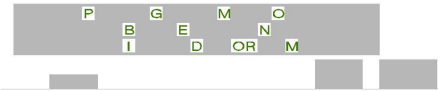
DATOS DEL INMUEBLE - HOTEL _____ - CAMBIO DE USO DE LA PLANTA SOTANO -1.		
Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral		Euros
Superficie de la parcela neta del inmueble s/ Informe municipal del topógrafo		M2 suelo neto
Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble s/ Certificación Catastral (A)		Euros / M2 suelo neto
Código Postal para la aplicación de la Orden 00/AAAA - Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en el año AAAA	"03503" - "03502" - "03501"	
Cm Coeficiente de municipio		
Cd Coeficiente de distrito según código postal		
Coeficiente de Relación con el Mercado "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral		Para el año AAAA
Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (B)		Euros / M2 suelo neto
Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral		Euros
Coeficiente de Relación con el Mercado "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral		Para el año AAAA
Valor Total Mercado del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral		Euros
Mejor y Mayor Valor del Suelo calculado según criterios del Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica (IVSE) M.P. n º 01		Euros
Edificabilidad sobre el solar en M2 construidos s/ Certificación Catastral		M2 construidos
Coeficiente de conversión de m2 útil / m2 construidos del anteproyecto de edificación y como mínimo el regulado en el art. 4 R.D.3148/1978 VPO (0,80)		M2 Útil / M2 construido ppzzcc
Edificabilidad sobre el solar en M2 útiles s/ Certificación Catastral y ratio m2u/m2c		M2 útiles
Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. n º 1		Euros / M2 útil
Superficie de la parcela neta del inmueble s/ Informe municipal del topógrafo		M2 suelo neto
Condiciones Volumen - Edificación Abierta - art. 26 PG Benidorm		M2 útil / M2 suelo neto
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en M2 útiles según PG Benidorm (C)		M2 útiles
Incremento de m2 techo útiles en habitaciones (D)		M2 útiles
Incremento de m2tu de uso no habitación hotelero (E)		M2 útiles
Numero de Habitaciones del nuevo hotel		habitaciones
Incremento unitario en m2tu en vestíbulos	1,50	
Incremento total de m2tu en vestíbulos *(F)		M2 útiles
Incremento de m2 construidos de uso comercial sótano (S)		M2 construidos
Coeficiente de conversión de m2 útil / m2 construidos del anteproyecto de edificación y como mínimo el regulado en el art. 4 R.D.3148/1978 VPO (0,80)		M2 Útil / M2 construido ppzzcc
Incremento de m2 útil del uso comercial sótano (S)		M2 útil
Total techo lucrativo (H)		M2 útiles
Coeficiente J = H / C en m2 útiles / m2 útiles		Coeficiente adimensional
Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J (VUR = B / J)		Euros / M2 suelo neto
Índice Suelo Dotacional - ISD		M2 suelo neto / M2 útil
Superficie Dotacional a ceder (S)		M2 suelo neto
Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (B)		Euros / M2 suelo neto
Coeficiente J = H / C		M2 útiles / M2 construidos
Coeficiente de Tabla de Fondo (CTF) del local comercial objeto de cambio de uso		
Valor Económico Sustitutivo de la cesión de los Suelo Dotacionales		Euros

Así mismo, también se cuantifica el valor de la sustitución económica de la cesión del porcentaje público por la generación del mayor valor de repercusión del suelo (plusvalías) (10 % - 20%) del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP, modificado por la Ley 1/2019, de 5 de febrero y la Ley 3/2020 de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, que en su apartado 1.b.) y 3), regulan:

b) En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior, será de aplicación, con carácter general, el 10 % de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 %, o incrementarse hasta el 20 % si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.

Para el caso de parcelas sometidas al régimen de actuaciones aisladas con atribución de incremento de aprovechamiento, el porcentaje de aprovechamiento público podrá sustituirse por la cesión de superficie edificada de valor económico equivalente integrada en complejo inmobiliario constituido en la propia edificación en régimen de propiedad horizontal, o mediante compensación económica de igual valor, cuando sea imposible la atribución del aprovechamiento público en el propio ámbito de la actuación.

3. En los supuestos de incremento de aprovechamiento derivado de cambios de un uso por otro de mayor valor de repercusión de suelo, o de la segregación o división de viviendas preexistentes por otras de menor superficie unitaria, sin perjuicio de la acreditación documental de la conformidad de dicha operación con la normativa de habitabilidad, el ayuntamiento podrá, sobre la base del resultado de la memoria de viabilidad económica, recibir los terrenos en los que materializar un 10 % de las plusvalías públicas generadas por dicha acción urbanística, cesión que podrá ser sustituida por una compensación económica de valor equivalente, tasada de acuerdo al régimen de valoraciones establecido en la legislación estatal vigente.



Para el cálculo del Valor de la Sustitución Económica de la cesión del techo lucrativo del Art.77 de la LOTUP, multiplicaremos el Valor Unitario de Repercusión de suelo (euros / M2 útil) obtenido según certificación catastral o los criterios del Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica (I.V.S.E.) de la M.P. n º 01 por el incremento en superficie de local comercial en planta sótano -1 (S) (m2 útil), con lo que obtendremos el incremento del valor económico del techo lucrativo debido a la aplicación del P.D.A.A y lo multiplicaremos por el porcentaje (10% - 20 % que regula el art. 77.1.b) de la LOTUP (modificada por la Ley 1/2019 y Ley 3/2020 de la G.V.), tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Valor de la Sustitución Económica de deber de participacion publica en las Plusvalias generadas por el planeamineto - art. 77 de la LOTUP s/ Ley 1/2019 y Ley 3/2020.		
Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. n º 1		Euros / M2 útil
Incremento en superficie de local comercial en planta sótano -1 (S)		M2 útil
Incremento del valor económico del techo lucrativo del art. 77- 1.b y 3 de la LOTUP		Euros
% del techo lucrativo del art. 77 de la LOTUP		
Valor Sustitución Económica Cesión del % techo lucrativo art. 77 de la LOTUP		Euros

Resultando un total valor económico sustitutivo de:

Valor Económico Sustitutivo de la cesión de los Suelo Dotacionales		Euros
Valor de la Sustitución Económica de deber de participacion publica en las plusvalias		Euros
TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO		Euros

2.2. METODOLOGÍA DEL ANEXO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 01 – “INCENTIVACIÓN HOTELERA”.

La Modificación Puntual nº 01 “Incentivación Hotelera”, regula que se tenga en cuenta para determinar el “Valor del Suelo” de cesión generado, de acuerdo con los siguientes criterios y metodología:

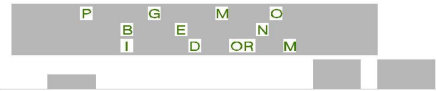
El Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble, se obtendrá del Valor Unitario Catastral de Suelo (euros/ m² suelo neto) de la edificación (de su Certificación Catastral) multiplicada por los “Coeficiente de Actualización del Valor Catastral”; el “Coeficiente del Municipio de Benidorm” y el “Coeficiente de Uso para el uso Hotelero”; este valor se podrá obtendrá, como se expone a continuación con el siguiente orden:

1.- El Valor Total del suelo catastral (euros), reflejado en la “Certificación Catastral” del inmueble, se multiplicara por el “Coeficiente de Actualización del Valor Catastral”, el “Coeficiente del Municipio de Benidorm” y el “Coeficiente de Uso para el uso Hotelero”; que cada año establece la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico [para el año 2020 esto recogido en la “*ORDEN 1/2020, de 17 de febrero, de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2020 al valor catastral a los efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, así como la metodología empleada para su elaboración y determinadas reglas para su aplicación*”] o normativa que la sustituya. Todo ello dividido por la superficie de la parcela neta (m² suelo neto, según informe del Topógrafo Municipal). De esta forma se obtiene de forma objetiva el Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble.

En el caso de que en la ficha catastral del inmueble, faltase bien el Valor del Suelo, bien el valor Catastral o incluso también el valor de la construcción; el Valor del Suelo se obtendrá según los apartados y cuadros siguientes 2, 3, y 4.

De los valores obtenidos en los apartados y cuadros 1, 2, 3 y 4 se adoptara el mayor de ellos y este deberá ser siempre ser superior al obtenido de acuerdo con los criterios y cálculos establecidos en el apartado nº 5 que corresponde al cuadro 4.

Sirva como ejemplo práctico el siguiente cuadro:



1	DATOS DEL INMUEBLE s/ Certificacion Catastral		
	Valor Catastral del inmueble	15.330.056,41	Euros
	Valor Catastral del Suelo	4.296.913,81	Euros
	Valor Catastral de la Construcción	11.033.142,60	Euros
	Superficie construida	18.692,00	M2 construido
	Superficie de parcela (según informe topografo municipal)	3.624,00	M2 suelo neto
	Valor Total del suelo catastral	4.296.913,81	Euros
	Cm Coeficiente de municipio	1,00	
	Cd Coeficiente de distrito según código postal	2,11	
	Coeficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00	
	Coeficiente de Relacion con el Mercado s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Economico - k Coeficiente multiplicador del valor catastral	2,1100	
	Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	9.066.488,14	Euros
	superficie de la parcela neta	3.624,00	M2 suelo neto
	Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble	2.501,79	Euros / M2 suelo neto
	Superficie construida	18.692,00	M2 construido
	Valor Unitario de Mercado de Repercusion del Suelo	485,05	Euros / M2 construido

2.- Si en la “Certificación Catastral”, no viniese especificado el Valor Total del Suelo, pero si el Valor Catastral Total del inmueble y el Valor Total de la construcción; el Valor del Suelo se obtendrá restando del Valor Catastral Total del inmueble el Valor Total de la construcción, tal como establece la norma 3 de las Normas Técnicas de Valoración para determinar el Valor Catastral de los bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana - R.D. 1020/1993 de 25 de junio. B.O.E. nº 297

Sirva como ejemplo práctico el siguiente cuadro:

2	DATOS DEL INMUEBLE s/ Certificacion Catastral		
	Valor Catastral del inmueble	15.330.056,41	Euros
	Valor Catastral del Suelo	0,00	Euros
	Valor Catastral de la Construcción	11.033.142,60	Euros
	Valor Catastral del Suelo	4.296.913,81	Euros
	Coeficiente de Actualización del Valor Catastral	1,00	
	Coeficiente del Municipio de Benidorm	2,11	
	Coeficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00	
	Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	9.066.488,14	Euros
	superficie de la parcela neta	3.624,00	M2 suelo neto
	Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble	2.501,79	Euros / M2 suelo neto
	Total Superficie construida	18.692,00	m2 construidos
	Valor Unitario de Mercado de Repercusion del Suelo	485,05	euros / m2 construidos

3.- Si en la “Certificación Catastral”, no viniese especificado el Valor Total del Suelo ni el Valor Total de la construcción, pero si el Valor Catastral Total del inmueble; el Valor del Suelo se obtendrá mediante la fórmula establecida en la norma 16 de las Normas Técnicas de Valoración para determinar el Valor Catastral de los bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana - R.D. 1020/1993 de 25 de junio. B.O.E. nº 297, que dice:

$$V_v = 1,40 * (V_r + V_c)$$

En la que:

- V_v : Valor en Venta del producto inmobiliario terminado (el valor del inmueble hotelero de la certificación catastral)
- V_r : Valor de Repercusión del Suelo
- V_c : Valor de la construcción (el establecido en la ficha catastral)

En el Valor de la construcción (V_c); se entiende por Coste Actual (ver Norma 12 del RD 1020/93) el resultado de sumar al coste de ejecución incluido los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción (licencias, tasas, AJD y TP,...)

El coeficiente 1,00 corresponde a la categoría 1.1.2.4, que es una Edificación Residencial, en edificación colectiva de carácter urbano, en manzana cerrada, con calidades normales de una Vivienda de Protección



Oficial. El coste de la categoría 1.1.2.4., se obtendrá de la página web del Instituto Valenciano de la Edificación (<https://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-edificacion/>) para una “Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 3 y 8 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de entre 45 y 70 m² y de un nivel básico de acabados”, todo ello a la fecha de tramitación del P.D.A.A., de acuerdo con el Principio de Temporalidad (ver art. 34 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 y art. 3 de la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.)

Se han adoptado el beneficio del constructor y los gastos generales del constructor del 6 y 13% respectivamente que establece el artículo 131 del R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la Orden 8/2016 de la C.V.O.P.V.T., para obtener el Coste de Contrata de las edificaciones.

El coste de honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción (licencias, tasas, AJD y TP,...) serán un 20 % del coste de contrata (se podrá utilizar una variación del 18% al 25% pero deberá se motivado su adopción de forma detallada y justificada).

Para obtener el valor de la construcción de los hoteles, se utilizara el cuadro del Anexo de la Norma 20 del RD 1020/93, con sus correspondientes coeficientes, en su uso 7.- Ocio y Hostelería, apartado 7.1.1.- Hoteles, hostales y moteles; siendo un hotel de 5* la categoría 7.1.1.1. - (coeficiente: 2,65); un hotel de 4* la categoría 7.1.1.2 - (coeficiente: 2,35); un hotel de 3* la categoría 7.1.1.3 - (coeficiente: 2,10); un hotel de 2* la categoría 7.1.1.4 - (coeficiente: 1,90); y así sucesivamente.

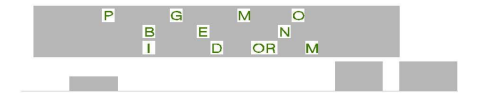
En el caso de que esto no fuese posible la obtención de los costos anteriores, se motivaran y justificaran (documentalmente para su constatación) los costes de ejecución material adoptados y restos de gastos necesarios para su promoción y construcción, en el cálculo del valor del suelo.

Obtenido de esta forma el Valor Unitario de Construcción del hotel correspondiente, se multiplicara por la superficie total construida del hotel y este valor se restara del valor de mercado según catastro y coeficiente correctores para obtener el valor total del suelo.

El Valor Total del Suelo, calculado de acuerdo con los párrafos anteriores, tendrá que ser como mínimo el 25% del Valor de Mercado del Inmueble según el catastro; y así mismo tendrá que ser superior al obtenido de acuerdo con los criterios establecidos en el apartado nº 5 siguiente.

Sirva como ejemplo práctico el siguiente cuadro:

DATOS DEL INMUEBLE s/ Certificación Catastral		
Valor Catastral del inmueble	15.330.056,41	Euros
Valor Catastral del Suelo	0,00	Euros
Valor Catastral de la Construcción	0,00	Euros
Valor Catastral del inmueble	15.330.056,41	Euros
Coeficiente de Actualización del Valor Catastral	1,00	
Coeficiente del Municipio de Benidorm	2,11	
Coeficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00	
Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	32.346.419,03	Euros
Coste Unitario Ejecución Material - Categoría 1.1.2.4. Vivienda de VPO (Anexo RD. 1020/93) s/ IVE del año de la tramitación del PRI	459,80	Euros/m² construido
Categoría del Hotel	4 *	
Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 5*	2,65	
Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 4*	2,35	
Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 3*	2,10	
Coeficiente de Uso Hotelero para Hotel 2*	1,90	
Coste Unitario Ejecución Material - Hotel de 4*	1.080,53	Euros/m² construido
Beneficio del Constructor - 6% s/ Coste Ejec Materil	64,83	Euros/m² construido
Gastos Generales del Constructor - 16 %	172,88	Euros/m² construido
Coste Unitario Contrata - Hotel de 4*	1.318,25	Euros/m² construido
Costo Unitario de honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción (licencias, tasas, AJD y TP, ...) - 20 % s/ Costo Contrata	263,65	Euros/m² construido
Valor Unitario de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	1.581,90	Euros/m² construido
Valor Unitario de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	1.581,90	m² construido
Total Superficie construida	18.692,00	Euros/m² construido
Valor Total de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	29.568.798,54	Euros
Valor Mercado del inmueble según catastro	32.346.419,03	Euros
Valor Total de la Construcción (Vc) s/ RD 1020/93	29.568.798,54	Euros
Valor de Mercado del Suelo	2.777.620,49	Euros
Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	32.346.419,03	Euros
% Repercusión del suelo mínima 25 % s/ Valor de mercado	25,00%	
Valor de Mercado del Suelo	8.086.604,76	Euros



4.- Si en la “Certificación Catastral”, no viniese especificado ni el Valor Catastral Total del inmueble; ni el Valor Total del Suelo ni el Valor Total de la construcción; el Valor del Suelo se obtendrá de hoteles semejantes en un entorno homogéneo, por clasificación y calificación urbanística; así como por la zona de ordenación urbanística y su índice de edificabilidad neta en donde estén ubicados. Este entorno homogéneo estará formado por un cuadrado de aproximadamente 300 m * 300 m de lado. Para la delimitación de este entorno homogéneo no es necesario que el hotel objeto análisis este ubicado en el centro del cuadro mencionado de 300*300 m, sino que se buscara la homogeneidad del entorno en relación al hotel analizado. Este Valor Total del suelo, obtenido de esta forma, tendrá que ser superior al obtenido de acuerdo con los criterios establecidos en el siguiente apartado.

5.- En todos los casos anteriores, el Valor Unitario Repercusión de Mercado del Suelo del Inmueble, objeto de análisis, siempre será mayor que el Valor Unitario Repercusión de Suelo, obtenido por la fórmula de la Norma 16 del RD 1020/93, de viviendas protegidas de Régimen Concertado del Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior – Grupo B (Benidorm), en euros/m2 útil, del Decreto 191/2013 de la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, o legislación que la sustituya, por el coeficiente de relación entre la superficie útil y la superficie construida, de 0,75 m2 útil/m2 construido, que establece el art. 9 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, ya que los valores catastrales son “actuaciones valorativas masivas” informáticas, y por lo tanto con alguna probabilidad que se produzcan errores informáticos en su formación, tal como dice la Norma 2 y 12, del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, que dice:

Norma 2. Definiciones.

3. Se denomina cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones al conjunto de reglas, criterios y valores básicos que permiten calcular los valores del suelo y de las construcciones en actuaciones valorativas masivas, garantizan una adecuada coordinación de los mismos y hacen posible su obtención por medios informáticos.

Norma 12. Valoración de las construcciones.

1. Para valorar las construcciones se utilizará el valor de reposición, calculando su coste actual, teniendo en cuenta uso, calidad y carácter histórico-artístico, depreciándose, cuando

proceda, en función de la antigüedad, estado de conservación y demás circunstancias contempladas en la norma 14 para su adecuación al mercado.

Se entenderá por coste actual el resultado de sumar al coste de ejecución, incluidos los beneficios de contrata, honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción.

2. Con el fin de posibilitar la realización de valoraciones masivas, las construcciones se clasificarán de acuerdo con el cuadro al que se refiere la norma 20 de este Real Decreto.

Es decir, para todos los casos y como **resumen sintético**:

Valor Unitario de Repercusión Catastral del Suelo del Inmueble * Coeficiente de Actualización del Valor Catastral * Coeficiente de Municipio * Coeficiente Uso hotelero

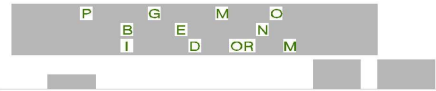
> (Mayor)

El Valor Unitario de Repercusión de viviendas VPRC - ÁTPMS-B * Coeficiente relación m2 útil/m2 construido, calculado s/ Norma 16 del R.D 1020/93

Al utilizar en la fórmula de la Norma 16 del RD 1020/93, el Precio Máximo de Venta Unitario de viviendas protegidas de Régimen Concertado del Ámbito Territorial de Precio Máximo Superior – Grupo B (Benidorm), se utilizara el Costo de Construcción Unitario de Viviendas de Categoría 1.1.2.3., de calidad superior, que se obtiene multiplicando el costo de la categoría 1.1.2.4.- por el coeficiente 1,15 de la categoría 1.1.2.3., del anexo de RD 1020/93.

Los beneficios y gastos generales de la empresa constructora serán un 6% y un 16% del coste de ejecución material, que establece el artículo 131 del R.D. 1098/2001 - Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y la Orden 8/2016 de la C.V.O.P.V.T., obteniendo de esta forma el Coste de Contrata; y el coste de honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción (licencias, tasas, AJD y TP, ...) serán un 20% del coste de contrata, de igual forma que en el punto 3 anterior.

Y utilizando, la fórmula de la Norma 16 del RD 1020/93, podemos calcular el Valor Unitario de repercusión de suelo, que multiplicado por la total superficie construida del inmueble nos da el Valor Total del Suelo del inmueble.



Sirva como ejemplo práctico el siguiente cuadro nº 4:

4	Precion Maximo Superior de viviendas protegidas de Régimen Concertado del Ámbito Territorial - ATPMS – Grupo B (Benidorm) - Año de tramitacion del PRI	1.910,16	Euros/m² Util
	Coeficiente de relación entre la superficie útil y la superficie construida, que establece el art. 9 del Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública.	0,75	m2 util/m2 construido,
	Precion Maximo Superior de viviendas protegidas de Régimen Concertado del Ámbito Territorial - ATPMS – Grupo B (Benidorm) - Año de tramitacion del PRI	1.432,62	Euros/m² construido
	Coste Unitario Ejecucion Material - Categoría 1.1.2.4. (anexo RD. 1020/93) s/ IVE - Año de tramitacion del PRI	459,80	Euros/m² construido
	Coeficiente de la Categoría 1.1.2.3.-	1,15	
	Coste Unitario Ejecucion Material - Categoría 1.1.2.3. (anexo RD. 1020/93) Año de tramitacion del PRI	528,77	
	Beneficio del Constructor - 6% s/ Coste Ejec Material	31,73	Euros/m² construido
	Gastos Generales del Constructor - 19 %	100,47	Euros/m² construido
	Coste Unitario Contrata - Categoría 1.1.2.4. (anexo RD. 1020/93) s/ IVE - Año de tramitacion del PRI	660,96	Euros/m² construido
	Costo Unitario de honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción (licencias, tasas, AJD y TP, ...) - % s/ Costo Contrata	132,19	Euros/m² construido
	Valor Unitario de la Construcccion (Vc) s/ RD 1020/93	793,16	Euros/m² construido
	Precion Maximo Superior de viviendas protegidas de Régimen General del Ámbito Territorial - ATPMS – Grupo B (Benidorm) - Año de tramitacion del PRI	1.432,62	Euros/m² construido
	Valor Unitario de la Construcccion (Vc) s/ RD 1020/93	793,16	Euros/m² construido
	Valor Unitario del Suelo (Vs) s/ Norma 16 del RD 1020/94	230,15	Euros/m² construido
	Valor Unitario del Suelo (Vs) s/ Norma 16 del RD 1020/94	230,15	Euros/m² construido
	Total Superficie construida	18.692,00	m² construido
	Valor Total del Suelo (Vs) s/ Norma 16 del RD 1020/94	4.301.870,34	Euros

El resumen de los anteriores ejemplos, queda reflejado en el siguiente cuadro:

CALCULO DEL VALOR DEL SUELO DEL INMUEBLE		
Según apartado nº 1	9.066.488,14	Euros
Según apartado nº 2	9.066.488,14	Euros
Según apartado nº 3.1	2.777.620,49	Euros
Según apartado nº 3.2	8.086.604,76	Euros
Según apartado nº 4	4.301.870,34	Euros
Mayor Valor del suelo calculado	9.066.488,14	Euros

En este ejemplo, al Valor Total del Suelo, a adoptar seria de **9.066.488,14 euros**

3. LEGISLACIÓN APLICABLE Y METODOLOGÍA DE LA MEMORIA VIABILIDAD ECONÓMICA

La Memoria de Viabilidad Económica, tal como establece el artículo 22.5 del TRLSyRU-2015, debe tener un estudio de los parámetros urbanísticos, tanto de los vigentes en el planeamiento como de los nuevos propuestos, con identificación de los usos lucrativos, tipologías edificatorias y edificabilidades sobre y bajo rasante. Asimismo, debe contener un estudio de mercado de los productos inmobiliarios terminados, bien sean del mercado primario o secundario debidamente homogeneizados, y así de esta forma obtener los valores unitarios de repercusión del suelo, sobre y bajo rasante, para cada uno de los usos lucrativos funcionales del ámbito de actuación.

En este mismo sentido la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana, que en su apartado 1.b.), regula en su Anexo 13, que:

ANEXO XIII

Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario

1. Memoria de viabilidad económica

La memoria de viabilidad económica tendrá el siguiente contenido:

a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.

b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.

c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o 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.

En consecuencia, cada P.D.A.A que se tramite deberá de contener una Memoria de Viabilidad Económica que justifique el cambio, por ejemplo, de plazas de aparcamiento a uso Terciario-Comercial en el sótano -1 es un proyecto de inversión viable y rentable ya que existe un incremento de repercusión del suelo al cambiar el uso aparcamiento por el uso Terciario-Comercial, todo ello de acuerdo con el Principio del Mayor y Mejor Uso, el Principio de la Probabilidad y el Principio de Prudencia (ver art. 3 ECO 805/2003)

4. LEGISLACIÓN APLICABLE Y METODOLOGÍA DE LA MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El 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 – TRLSyRU-2015 - establece en su art. 24.1, la obligación de la realización de una Memoria de Sostenibilidad Económica (M.S.E.) para las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbana que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente.

En este mismo sentido la Ley 1/2019, de 5 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana,

que en su apartado 1.b.), regula en su Anexo 13, que:

ANEXO XIII

Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario

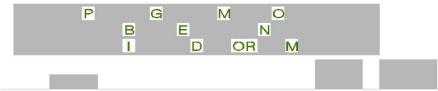
2. Informe de sostenibilidad económica

El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

En consecuencia, la M.S.E. debe evaluar el impacto “económico-financiero” de todas y cada una de las actuaciones urbanizadoras, en su conjunto territorial y temporal.

En este sentido es necesario diagnosticar y enjuiciar:

- 1) Sobre las inversiones a cargo del Ayuntamiento (infraestructuras y aportación neta al desarrollo de los sectores, si fuese necesario): que puedan encajar dentro de sus capacidades previsibles de inversión y cofinanciarse con el valor de mercado inmobiliario de las cesiones normativas del aprovechamiento urbanístico.
- 2) Sobre los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora; los gastos de la puesta en marcha y la consiguiente prestación de los servicios públicos y equipamientos necesarios resultantes de la misma, sean a cargo del Ayuntamiento: que los ingresos corrientes derivados de la actuación



En resumen, la M.S.E. se centrará en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Haciendas Pública Local, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el P.G., analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo.

La metodología del “Balance Fiscal Municipal”, si es positiva y justifica la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano significa que:

1. El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo.
2. La “nueva ciudad privada” será autosuficiente para el mantenimiento de la “nueva ciudad pública”, que quiere decir que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.

Para alcanzar dicho objetivo se deberá identificar y cuantificar:

- ↳ Los **gastos** en los cuales incurrirá el correspondiente Ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización y
- ↳ Los **ingresos** previsibles por parte del Ayuntamiento del funcionamiento de la misma.

La diferencia entre los gastos que deberá asumir y los ingresos que percibirá el Ayuntamiento determinará la sostenibilidad económica de la urbanización a largo plazo en conjunto con la ciudad antigua.

“Balance Fiscal Municipal” = Ingresos corrientes - Gastos de funcionamiento

- 4.1.
4.2.
4.3.

4.4. LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES DE 1.989 A 2.020

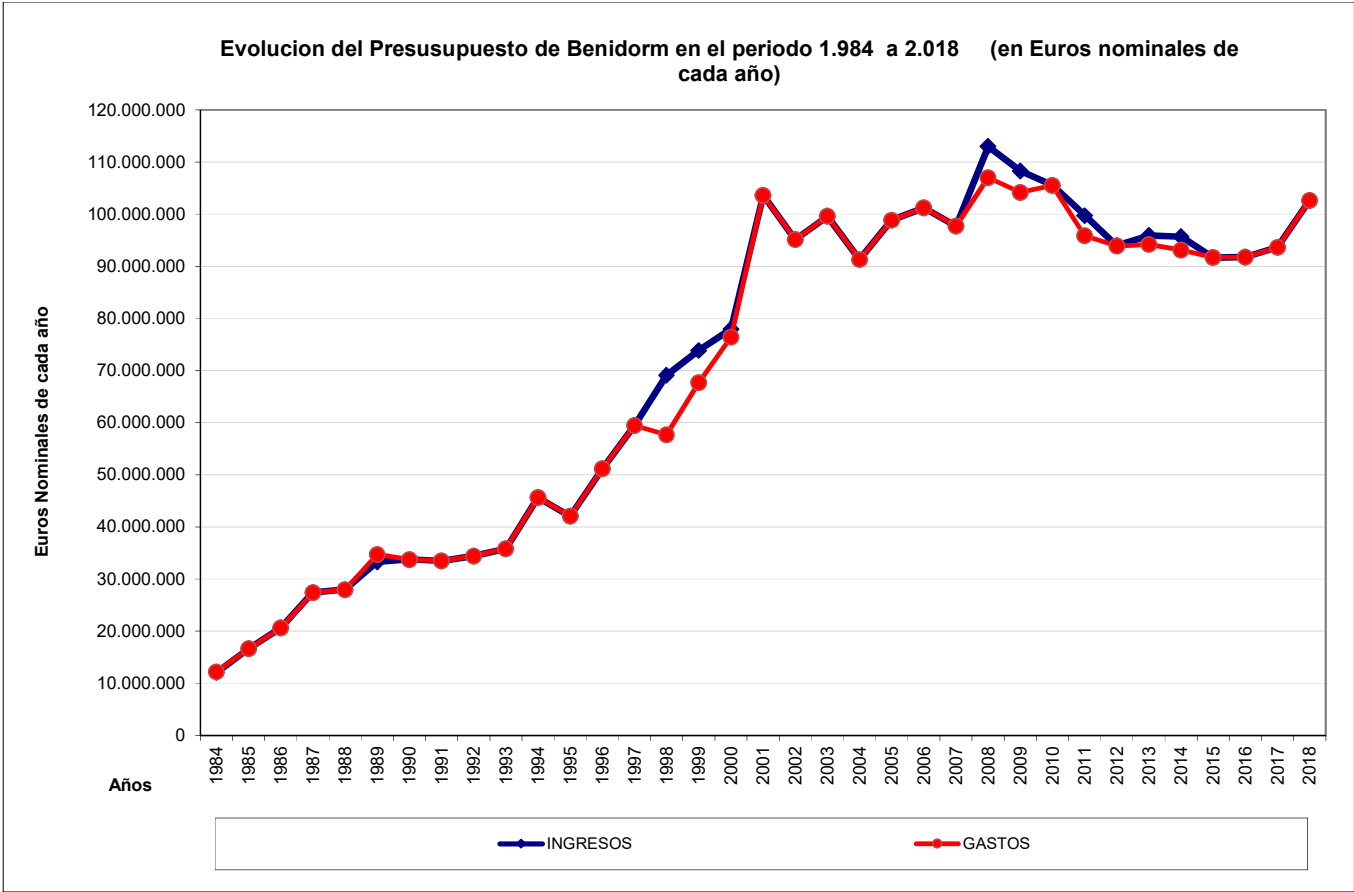
Por parte de la Concejalía de Hacienda del Ayuntamiento de Benidorm, se nos han facilitado los presupuestos del período temporal que comprende desde el año 2.011 hasta el presupuesto del año 2.016; y además se ha obtenido de los presupuestos desde 1.984 hasta el año 2.020 en la página web de la Diputación de Alicante, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Evolución del Presupuesto de Benidorm en el periodo 1,984 a 2020 (en unidades monetarias Euros nominales de cada año)		
periodo	INGRESOS	GASTOS
1984	12.098.373,67	12.200.545,71
1985	16.659.038,84	16.659.038,85
1986	20.638.755,65	20.638.755,66
1987	27.424.176,30	27.424.182,31
1988	27.984.373,69	27.984.373,68
1989	33.314.100,94	34.733.090,53
1990	33.776.880,27	33.776.880,26
1991	33.500.414,70	33.500.414,70
1992	34.425.973,34	34.425.973,33
1993	35.838.351,78	35.838.351,78
1994	45.652.879,45	45.652.879,44
1995	42.052.816,95	42.052.816,94
1996	51.152.140,20	51.152.140,20
1997	59.440.097,12	59.440.097,12
1998	69.098.361,63	57.679.131,66
1999	73.880.938,21	67.684.157,54
2000	77.950.013,82	76.375.362,11
2001	103.632.141,85	103.632.141,85
2002	95.137.402,98	95.136.784,27
2003	99.604.140,25	99.604.140,25
2004	91.327.636,05	91.327.636,05
2005	98.875.006,33	98.875.006,33
2006	101.224.085,05	101.224.085,05
2007	97.731.175,99	97.731.175,99
2008	112.977.010,80	106.995.581,86
2009	108.293.781,00	104.195.322,15
2010	105.511.038,48	105.484.858,03
2011	99.725.630,00	95.864.508,91
2012	93.973.481,46	93.900.235,39
2013	95.891.850,00	94.217.262,65
2014	95.691.911,74	93.129.994,70
2015	91.707.679,34	91.707.679,34
2016	91.767.665,90	91.739.870,19
2017	93.638.954,72	93.638.954,72
2018	102.669.179,01	102.669.093,27
2019	108.404.835,81	107.417.334,72
2020	103.469.011,64	102.337.107,66

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente



Estos presupuestos, como no podía ser de obra forma se han facilitado en unidades monetarias, es decir en euros nominales de cada año temporal. Para su mejor comprensión y visualización se ha reflejado gráficamente las cifras mencionadas en el cuadro anterior y quedan reflejadas en el siguiente gráfico



En los cuadros siguientes quedan desglosados y pormenorizados los ingresos y los gastos presupuestarios de los últimos 32 años, es decir de 1.989 a 2.020 en cada uno de los capítulos en que se dividen el presupuesto municipal, lo que nos da un percentil de seguridad bastante alto en el análisis de los datos históricos.

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 1998	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	20.840.094,72	20.410.371,06	19.382.640,37	16.409.273,16	15.343.839,02
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	16.633.441,49	14.910.607,44	15.611.872,39	11.184.834,88	12.263.108,33
CAPITULO III	INTERESES	3.576.022,02	3.696.224,44	3.305.566,57	3.269.505,85	2.824.756,89
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	5.545.538,69	3.658.727,30	5.158.745,33	3.329.607,06	3.182.148,74
CAPITULO V		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VI	INVERSION	6.879.354,06	8.960.376,97	4.627.793,20	1.803.036,31	3.606.072,63
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	207.950,19	209.152,21	210.714,84	201.339,05	201.339,05
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	3.996.730,49	7.594.637,70	2.854.807,50	5.855.220,63	8.231.614,78
TOTAL		57.679.131,66	59.440.097,12	51.152.140,20	42.052.816,94	45.652.879,44

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 1998	EJERCICIO 1997	EJERCICIO 1996	EJERCICIO 1995	EJERCICIO 1994
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	26.294.279,57	26.174.077,15	18.961.931,89	15.986.921,98	16.010.962,46
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	1.057.781,30	991.669,97	492.829,93	721.214,53	601.012,10
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	19.821.379,20	21.359.970,19	18.913.850,92	16.750.207,35	17.050.713,40
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	7.903.309,17	7.897.299,05	8.576.442,73	5.709.614,99	5.559.361,97
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	180.303,63	192.323,87	162.273,27	132.222,66	120.202,42
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	3.305.566,57	2.482.179,99	751.265,13	2.464.149,63	2.422.078,78
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	318.536,42	342.576,90	288.485,81	282.475,69	282.475,69
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	10.217.205,77	0,00	3.005.060,52	6.010,12	3.606.072,63
TOTAL		69.098.361,63	59.440.097,12	51.152.140,20	42.052.816,95	45.652.879,45

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 1993	EJERCICIO 1992	EJERCICIO 1991	EJERCICIO 1990	EJERCICIO 1989
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	13.823.278,40	12.621.254,19	11.598.905,85	9.895.664,30	9.895.664,30
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	11.001.826,34	10.602.989,81	10.581.749,67	10.828.164,63	11.245.098,75
CAPITULO III	INTERESES	3.155.313,55	3.203.394,52	3.041.121,25	2.884.858,10	2.343.935,19
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	2.415.744,85	2.107.370,81	2.355.366,44	2.738.000,79	2.489.181,78
CAPITULO V		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VI	INVERSION	3.588.042,26	3.141.333,63	3.176.646,18	3.962.352,60	5.832.269,54
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	0,00	0,00	0,00	192.323,87	12,02
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	195.328,93	195.328,93	192.323,87	3.275.515,97	120.202,42
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	1.658.817,45	2.554.301,44	2.554.301,44	0,00	2.806.726,53
TOTAL		35.838.351,78	34.425.973,33	33.500.414,70	33.776.880,26	34.733.090,53

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 1993	EJERCICIO 1992	EJERCICIO 1991	EJERCICIO 1990	EJERCICIO 1989
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	14.478.381,59	14.006.136,33	14.450.049,88	12.851.441,83	9.810.921,59
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	150.253,03	240.464,94	641.346,03	814.431,50	721.366,58
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	13.438.630,65	13.805.284,10	11.901.500,13	11.801.407,16	16.309.990,02
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	5.096.582,65	5.108.602,89	4.387.388,36	4.808.096,84	4.507.590,78
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	120.202,42	171.613,00	143.383,46	213.960,72	371.525,85
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	0,00	0,00	0,00	691.169,93	6,01
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	2.361.959,54	901.530,18	1.784.404,94	192.323,87	270.467,47
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	192.323,87	192.323,87	192.323,87	2.404.048,42	120.202,42
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	18,03	18,03	18,03	0,00	1.202.030,22
TOTAL		35.838.351,78	34.425.973,34	33.500.414,70	33.776.880,27	33.314.100,94

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente



ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2008	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006	EJERCICIO 2005	EJERCICIO 2004
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	35.837.230,63	33.237.731,68	31.116.830,33	29.452.608,53	28.294.144,18
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	39.199.558,58	39.368.861,79	38.660.092,19	32.264.805,90	28.337.757,37
CAPITULO III	INTERESES	4.255.000,00	3.525.000,00	3.125.000,00	2.850.000,00	2.670.000,00
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	9.654.018,25	9.838.647,13	9.426.779,69	8.832.187,48	9.160.908,85
CAPITULO V		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VI	INVERSION	12.876.394,40	7.041.935,39	14.401.382,84	20.356.404,42	17.225.825,65
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	0,00	0,00	0,00	0,00	720.000,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	223.380,00	219.000,00	219.000,00	219.000,00	219.000,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	4.950.000,00	4.500.000,00	4.275.000,00	4.900.000,00	4.700.000,00
TOTAL		106.995.581,86	97.731.175,99	101.224.085,05	98.875.006,33	91.327.636,05

--	--	--	--	--	--	--

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2008	EJERCICIO 2007	EJERCICIO 2006	EJERCICIO 2005	EJERCICIO 2004
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	41.973.000,00	35.763.000,00	35.243.950,00	34.612.000,00	31.342.500,00
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	1.800.000,00	1.550.000,00	1.500.000,00	1.300.000,00	1.150.000,00
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	39.221.000,00	35.401.000,00	32.495.200,00	35.160.666,23	33.568.519,54
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	19.044.246,80	16.673.649,33	15.792.877,08	14.279.682,30	13.490.000,00
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	4.524.143,00	1.795.000,00	1.943.499,13	1.851.699,13	110.800,00
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	900.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	5.291.241,00	1.830.013,67	2.035.551,70	991.500,00	900.000,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	223.380,00	219.000,00	219.000,00	219.000,00	219.000,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	0,00	4.499.512,99	11.994.007,14	10.460.458,67	10.546.816,51
TOTAL		112.977.010,80	97.731.175,99	101.224.085,05	98.875.006,33	91.327.636,05

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2003	EJERCICIO 2002	EJERCICIO 2001	EJERCICIO 2000	EJERCICIO 1999
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	26.609.463,94	26.000.432,07	25.776.810,75	23.012.158,79	21.679.209,42
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	26.951.860,72	27.198.731,45	25.763.642,55	21.862.797,27	17.985.416,52
CAPITULO III	INTERESES	2.885.000,00	3.095.212,34	3.666.173,84	2.343.947,21	2.404.048,42
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	9.290.475,34	9.083.102,19	7.660.490,29	7.407.422,10	6.731.960,62
CAPITULO V		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VI	INVERSION	28.608.340,25	26.197.107,48	37.189.002,40	18.395.389,20	16.871.935,05
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	180.000,00	342.576,90	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	219.000,00	214.561,32	210.354,24	198.333,99	208.551,20
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	4.860.000,00	3.005.060,52	3.365.667,78	3.155.313,55	1.803.036,31
TOTAL		99.604.140,25	95.136.784,27	103.632.141,85	76.375.362,11	67.684.157,54

--	--	--	--	--	--	--

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2003	EJERCICIO 2002	EJERCICIO 2001	EJERCICIO 2000	EJERCICIO 1999
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	29.081.000,00	29.772.336,62	28.888.247,81	28.197.083,89	27.376.101,35
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	870.000,00	1.863.137,52	1.953.289,34	1.959.299,46	1.869.147,64
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	29.011.500,00	31.353.599,48	36.930.973,11	26.088.652,61	23.134.776,86
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	13.220.000,00	10.633.106,15	9.405.839,43	10.938.420,30	7.963.410,38
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	146.800,00	212.157,28	200.137,03	139.434,81	90.151,82
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	0,00	0,00	0,00	300.506,05	0,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	1.431.303,63	4.276.046,72	4.275.704,87	10.128.282,71	12.738.155,88
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	219.000,00	214.561,32	210.354,24	198.333,99	709.194,28
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	25.624.536,62	16.812.457,89	21.767.596,02	0,00	0,00
TOTAL		99.604.140,25	95.137.402,98	103.632.141,85	77.950.013,82	73.880.938,21

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	35.395.603,72	34.109.438,27	34.865.381,97	33.449.580,80	33.861.864,91
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	34.964.163,54	37.061.550,02	35.642.745,00	36.693.071,08	38.342.275,06
CAPITULO III	INTERESES	860.000,00	1.445.000,00	1.110.000,00	1.610.000,00	4.255.975,22
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	7.542.725,47	5.854.491,60	6.441.616,42	5.934.440,00	4.505.308,64
CAPITULO V		465.876,83	415.975,65	416.975,22	402.884,72	407.970,87
CAPITULO VI	INVERSION	14.412.873,71	4.671.849,18	5.095.040,51	2.889.852,74	628.750,00
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	0,00	52.800,00	240.261,07	0,00	0,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	227.850,00	227.850,00	227.850,00	227.850,00	227.850,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	8.800.000,00	9.800.000,00	7.700.000,00	10.500.000,00	10.900.000,00
TOTAL		102.669.093,27	93.638.954,72	91.739.870,19	91.707.679,34	93.129.994,70

--	--	--	--	--	--	--

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2018	EJERCICIO 2017	EJERCICIO 2016	EJERCICIO 2015	EJERCICIO 2014
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	48.010.600,00	47.892.800,00	46.731.900,00	46.631.900,00	47.012.500,00
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	1.500.000,00	1.500.000,00	1.000.000,00	560.000,00	560.000,00
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	28.640.600,00	25.234.600,00	26.072.800,00	25.177.800,00	30.083.400,00
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	18.061.939,95	18.118.604,72	17.196.015,90	18.007.310,95	17.457.081,74
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	540.100,00	665.100,00	539.100,00	528.100,00	350.080,00
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	0,00	0,00	0,00	574.718,39	1.000,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	5.688.089,06	227.850,00	227.850,00	227.850,00	227.850,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	227.850,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		102.669.179,01	93.638.954,72	91.767.665,90	91.707.679,34	95.691.911,74

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2012	EJERCICIO 2011	EJERCICIO 2010	EJERCICIO 2009
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	33.747.696,67	33.740.287,48	35.866.513,74	36.631.979,39	36.287.596,15
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	35.366.149,01	37.000.743,15	37.079.571,89	42.071.371,25	43.630.171,08
CAPITULO III	INTERESES	4.862.000,00	4.313.983,81	3.630.000,00	3.267.687,00	3.630.000,00
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	7.867.793,00	7.151.490,00	6.963.076,98	9.879.728,77	11.561.928,75
CAPITULO V		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VI	INVERSION	245.773,97	687.114,20	1.391.496,30	1.436.768,98	3.781.776,17
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	0,00	78.766,75	106.000,00	106.000,00	106.000,00
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	227.850,00	227.850,00	227.850,00	227.850,00	227.850,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	11.900.000,00	10.700.000,00	10.600.000,00	11.863.472,64	4.970.000,00
TOTAL		94.217.262,65	93.900.235,39	95.864.508,91	105.484.858,03	104.195.322,15

--	--	--	--	--	--	--

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2012	EJERCICIO 2011	EJERCICIO 2010	EJERCICIO 2009
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	46.894.850,00	44.902.441,96	41.279.000,00	41.433.000,00	41.788.000,00
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	400.000,00	1.000.000,00	1.200.000,00	1.460.000,00	1.600.000,00
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	33.112.000,00	32.633.039,50	34.489.300,00	33.315.100,00	38.480.000,00
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	15.092.000,00	15.050.000,00	15.578.750,00	21.276.973,99	20.036.061,51
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	165.150,00	160.150,00	6.235.200,00	6.860.200,00	4.180.200,00
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	0,00	0,00	720.000,00	720.000,00	750.000,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	0,00	0,00	0,00	222.384,49	1.231.669,49
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	227.850,00	227.850,00	223.380,00	223.380,00	227.850,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL		95.891.850,00	93.973.481,46	99.725.630,00	105.511.038,48	108.293.781,00

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente



ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL				39.536.159,96	36.691.556,18
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE				39.664.838,60	34.038.613,51
CAPITULO III	INTERESES				470.000,00	760.000,00
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE				6.171.509,14	9.263.843,43
CAPITULO V					487.956,51	486.415,35
CAPITULO VI	INVERSION				11.307.572,03	15.413.725,19
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL				441.221,42	1.115.331,06
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS				227.850,00	227.850,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO				4.030.000,00	9.420.000,00
TOTAL					102.337.107,66	107.417.334,72
ESTADO DE	INGRESOS				EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS				49.701.400,00	49.212.000,00
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS				2.200.000,00	2.500.000,00
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS				26.120.374,21	29.826.700,00
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES				19.905.175,36	19.086.780,23
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES				1.743.000,00	805.700,00
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES				0,00	0,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL				3.571.212,07	6.745.805,58
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS				227.850,00	227.850,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO				0,00	0,00
TOTAL					103.469.011,64	108.404.835,81

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

Evolución del Presupuesto (Ingresos) de la Benidorm en el periodo 1989 a 2020 (en unidades monetarias Euros nominales de cada uno de los años)										
periodo	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y OTROS INGRESOS	TRANSFEREN.CORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	TRANSFER.CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL INGRESOS
1989	9.810.921,59	721.366,58	16.309.990,02	4.507.590,78	371.525,85	6,01	270.467,47	120.202,42	1.202.030,22	33.314.100,94
1990	12.851.441,83	814.431,50	11.801.407,16	4.808.096,84	213.960,72	691.169,93	192.323,87	2.404.048,42	0,00	33.776.880,27
1991	14.450.049,88	641.346,03	11.901.500,13	4.387.388,36	143.383,46	0,00	1.784.404,94	192.323,87	18,03	33.500.414,70
1992	14.006.136,33	240.464,94	13.805.284,10	5.108.602,89	171.613,00	0,00	901.530,18	192.323,87	18,03	34.425.973,34
1993	14.478.381,59	150.253,03	13.438.630,65	5.096.582,65	120.202,42	0,00	2.361.959,54	192.323,87	18,03	35.838.351,78
1994	16.010.962,46	601.012,10	17.050.713,40	5.559.361,97	120.202,42	0,00	2.422.078,78	282.475,69	3.606.072,63	45.652.879,45
1995	15.986.921,98	721.214,53	16.750.207,35	5.709.614,99	132.222,66	0,00	2.464.149,63	282.475,69	6.010,12	42.052.816,95
1996	18.961.931,89	492.829,93	18.913.850,92	8.576.442,73	162.273,27	0,00	751.265,13	288.485,81	3.005.060,52	51.152.140,20
1997	26.174.077,15	991.669,97	21.359.970,19	7.897.299,05	192.323,87	0,00	2.482.179,99	342.576,90	0,00	59.440.097,12
1998	26.294.279,57	1.057.781,30	19.821.379,20	7.903.309,17	180.303,63	0,00	3.305.566,57	318.536,42	10.217.205,77	69.098.361,63
1999	27.376.101,35	1.869.147,64	23.134.776,86	7.963.410,38	90.151,82	0,00	12.738.155,88	0,00	709.194,28	73.880.938,21
2000	28.197.083,89	1.959.299,46	26.088.652,61	10.938.420,30	139.434,81	300.506,05	10.128.282,71	0,00	198.333,99	77.950.013,82
2001	28.888.247,81	1.953.289,34	36.930.973,11	9.405.839,43	200.137,03	0,00	4.275.704,87	21.767.596,02	210.354,24	103.632.141,85
2002	29.772.336,62	1.863.137,52	31.353.599,48	10.633.106,15	212.157,28	0,00	4.276.046,72	16.812.457,89	214.561,32	95.137.402,98
2003	29.081.000,00	870.000,00	29.011.500,00	13.220.000,00	146.800,00	0,00	1.431.303,63	25.624.536,62	219.000,00	99.604.140,25
2004	31.342.500,00	1.150.000,00	33.568.519,54	13.490.000,00	110.800,00	0,00	900.000,00	219.000,00	10.546.816,51	91.327.636,05
2005	34.612.000,00	1.300.000,00	35.160.666,23	14.279.682,30	1.851.699,13	0,00	991.500,00	219.000,00	10.460.458,67	98.875.006,33
2006	35.243.950,00	1.500.000,00	32.495.200,00	15.792.877,08	1.943.499,13	0,00	2.035.551,70	219.000,00	11.994.007,14	101.224.085,05
2007	35.763.000,00	1.550.000,00	35.401.000,00	16.673.649,33	1.795.000,00	0,00	1.830.013,67	219.000,00	4.499.512,99	97.731.175,99
2008	41.973.000,00	1.800.000,00	39.221.000,00	19.044.246,80	4.524.143,00	900.000,00	5.291.241,00	223.380,00	0,00	112.977.010,80
2009	41.788.000,00	1.600.000,00	38.480.000,00	20.036.061,51	4.180.200,00	750.000,00	1.231.669,49	227.850,00	0,00	108.293.781,00
2010	41.433.000,00	1.460.000,00	33.315.100,00	21.276.973,99	6.860.200,00	720.000,00	222.384,49	223.380,00	0,00	105.511.038,48
2011	41.279.000,00	1.200.000,00	34.489.300,00	15.578.750,00	6.235.200,00	720.000,00	0,00	223.380,00	0,00	99.725.630,00
2012	44.902.441,96	1.000.000,00	32.633.039,50	15.050.000,00	160.150,00	0,00	0,00	227.850,00	0,00	93.973.481,46
2013	46.894.850,00	400.000,00	33.112.000,00	15.092.000,00	165.150,00	0,00	0,00	227.850,00	0,00	95.891.850,00
2014	47.012.500,00	560.000,00	30.083.400,00	17.457.081,74	350.080,00	0,00	1.000,00	227.850,00	0,00	95.691.911,74
2015	46.631.900,00	560.000,00	25.177.800,00	18.007.310,95	528.100,00	0,00	574.718,39	227.850,00	0,00	91.707.679,34
2016	46.731.900,00	1.000.000,00	26.072.800,00	17.196.015,90	539.100,00	0,00	0,00	227.850,00	0,00	91.767.665,90
2017	47.892.800,00	1.500.000,00	25.234.600,00	18.118.604,72	665.100,00	0,00	0,00	227.850,00	0,00	93.638.954,72
2018	48.010.600,00	1.500.000,00	28.640.600,00	18.061.939,95	540.100,00	0,00	0,00	5.888.089,06	227.850,00	102.669.179,01
2019	49.212.000,00	2.500.000,00	29.826.700,00	19.086.780,23	805.700,00	0,00	6.745.805,58	227.850,00	0,00	108.404.835,81
2020	49.701.400,00	2.200.000,00	26.120.374,21	19.905.175,36	1.743.000,00	0,00	3.571.212,07	227.850,00	0,00	103.469.011,64

Fuente : Diputación de Alicante y elaboración propia.

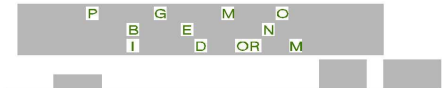
4.5. LOS INGRESOS EN LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES DE 1.989 A 2.020

Analicemos detalladamente el estado de los ingresos en el período 1.989 - 2020, para lo cual se han organizado los nueve capítulos de ingresos por columnas y los períodos temporales por filas.

Recordemos que el cuadro siguiente refleja las cantidades monetarias en euros nominales de cada año en curso y por lo tanto no son comparables entre sí debido al efecto de la inflación.

Para que estas cuantificaciones económicas puedan ser comparables entre sí, las vamos a deflactar o capitalizar con la tasa correspondiente al índice de precios al consumo que se ha registrado en los últimos treinta (32) años, es decir desde el año 1.989 al 2020, y por lo tanto vamos a poner todas las anteriores cifras monetarias en euros reales o constantes del año 2020.

Para lo cual se ha obtenido del Instituto Nacional de Estadística el índice de precios al consumo de cada uno de los años del período de 1.989 a 2020, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:



Indice de Precios al consumo		
periodo	Indice de Precios al consumo. Variacion Interanual (%)	IPC acumulado
1989	6,89%	143,26%
1990	6,55%	127,58%
1991	5,53%	113,59%
1992	5,35%	102,40%
1993	4,93%	92,12%
1994	4,34%	83,09%
1995	4,32%	75,48%
1996	3,21%	68,21%
1997	2,02%	62,98%
1998	1,41%	59,75%
1999	2,92%	57,53%
2000	3,96%	53,06%
2001	2,71%	47,23%
2002	4,00%	43,35%
2003	2,60%	37,83%
2004	3,23%	34,34%
2005	3,73%	30,14%
2006	3,50%	25,46%
2007	4,20%	21,21%
2008	1,40%	16,33%
2009	1,00%	14,72%
2010	3,30%	13,59%
2011	2,40%	9,96%
2012	2,90%	7,38%
2013	0,30%	4,35%
2014	-1,00%	4,04%
2015	0,00%	5,09%
2016	1,60%	5,09%
2017	1,10%	3,44%
2018	1,20%	2,31%
2019	1,10%	1,10%
2020	0,00%	0,00%

Fuente : INE

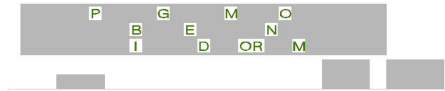
Por lo tanto aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2020 obtenemos las siguientes cantidades económicas reflejadas en el cuadro siguiente. Estas cantidades ya son comparables entre sí porque está descontado o deflactado el efecto de la inflación

Evolución del Presupuesto (Ingresos) de la Ciudad de Benidorm en el periodo 1989 a 2020 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)										
periodo	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y OTROS INGRESOS	TRANSFEREN.C ORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	TRANSFER.CAPIT. TAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL INGRESOS
1989	23.866.144,74	1.754.803,47	39.675.842,79	10.965.209,84	903.777,45	14,62	657.941,84	292.405,59	2.924.070,58	81.040.210,93
1990	29.247.398,54	1.853.488,74	26.857.722,52	10.942.299,42	486.933,26	1.572.969,22	437.691,97	5.471.148,71	0,00	76.869.653,38
1991	30.863.933,92	1.369.854,20	25.420.473,75	9.371.044,78	306.253,45	0,00	3.811.319,45	410.785,52	38,51	71.553.703,57
1992	28.348.125,41	486.695,98	27.941.604,72	10.339.704,83	347.341,10	0,00	1.824.678,13	389.259,47	36,49	69.677.446,14
1993	27.815.794,86	288.665,38	25.818.230,52	9.791.529,30	230.932,29	0,00	4.537.784,95	369.491,66	34,64	68.852.463,60
1994	29.314.954,38	1.100.411,19	31.218.665,75	10.178.803,61	220.082,24	0,00	4.434.657,14	517.193,27	6.602.467,21	83.587.234,78
1995	28.053.419,53	1.265.567,81	29.392.812,11	10.019.078,40	232.020,76	0,00	4.324.023,31	495.680,72	10.546,40	73.793.149,03
1996	31.895.980,33	828.992,21	31.815.103,04	14.426.486,19	272.960,85	0,00	1.263.707,62	485.263,73	5.054.830,48	86.043.324,45
1997	42.658.243,87	1.616.213,60	34.812.261,47	12.870.937,41	313.447,48	0,00	4.045.431,62	558.328,34	0,00	96.874.863,79
1998	42.005.634,73	1.689.826,67	31.665.047,61	12.625.693,63	288.038,64	0,00	5.280.708,36	508.868,27	16.322.189,48	110.386.007,39
1999	43.125.792,86	2.944.483,33	36.444.400,25	12.544.824,49	142.016,89	0,00	20.066.519,51	0,00	1.117.199,46	116.385.236,78
2000	43.158.854,71	2.998.931,42	39.931.660,03	16.742.500,55	213.420,89	459.958,80	15.502.492,52	0,00	303.572,81	119.311.391,72
2001	42.532.474,00	2.875.848,64	54.373.863,86	13.848.317,27	294.863,87	0,00	6.295.165,68	32.048.662,76	309.706,78	152.578.702,85
2002	42.677.565,32	2.670.740,10	44.944.248,31	15.242.172,22	304.119,77	0,00	6.129.557,97	24.100.048,95	307.565,87	136.376.018,51
2003	40.083.230,13	1.199.147,56	39.987.436,16	18.221.529,60	202.338,92	0,00	1.972.809,49	35.319.081,13	301.854,39	137.287.427,37
2004	42.105.579,55	1.544.912,39	45.096.018,82	18.122.494,00	148.848,95	0,00	1.209.061,87	294.205,05	14.168.615,19	122.689.735,82
2005	45.042.945,50	1.691.778,26	45.756.962,11	18.583.120,06	2.409.741,79	0,00	1.290.306,27	284.999,57	13.612.905,06	128.672.758,62
2006	44.216.084,97	1.881.858,52	40.767.579,24	19.813.306,82	2.438.260,26	0,00	2.553.746,87	274.751,34	15.047.349,65	126.992.937,67
2007	43.350.020,04	1.878.828,15	42.911.222,76	20.210.917,22	2.175.804,21	0,00	2.218.245,93	265.460,24	5.454.072,04	118.464.570,59
2008	48.826.731,39	2.093.920,29	45.625.359,92	22.153.963,81	5.262.886,02	1.046.960,15	6.155.242,73	259.855,51	0,00	131.424.919,82
2009	47.940.357,90	1.835.564,58	44.145.326,14	22.985.928,01	4.795.641,91	860.420,90	1.413.005,56	261.395,87	0,00	124.237.642,86
2010	47.062.467,34	1.658.368,99	37.841.595,00	24.167.858,80	7.792.289,68	817.825,80	252.599,69	253.730,46	0,00	119.846.735,75
2011	45.389.683,92	1.319.499,52	37.923.845,67	17.130.127,63	6.856.119,51	791.699,71	0,00	245.624,84	0,00	109.656.600,80
2012	48.216.756,70	1.073.811,46	35.041.731,75	16.160.862,45	171.970,91	0,00	0,00	244.667,94	0,00	100.909.801,20
2013	48.937.052,75	417.419,42	34.553.979,61	15.749.234,73	172.342,04	0,00	0,00	237.772,54	0,00	100.067.801,09
2014	48.913.086,98	582.639,27	31.299.589,70	18.162.823,88	364.232,78	0,00	1.040,43	237.061,35	0,00	99.560.474,39
2015	49.007.172,08	588.524,52	26.460.272,41	18.924.542,78	554.999,64	0,00	603.992,61	239.455,91	0,00	96.378.959,95
2016	49.112.265,74	1.050.936,64	27.400.860,70	18.071.923,09	566.559,94	0,00	0,00	239.455,91	0,00	96.442.002,02
2017	49.539.663,47	1.551.579,68	26.102.328,36	18.741.639,25	687.970,43	0,00	0,00	235.684,95	0,00	96.858.866,14
2018	49.121.181,20	1.534.698,00	29.303.114,36	18.479.748,74	552.593,59	0,00	0,00	5.819.665,94	233.120,63	105.044.122,46
2019	49.753.332,00	2.527.500,00	30.154.793,70	19.296.734,81	814.562,70	0,00	6.820.009,44	230.356,35	0,00	109.597.289,00
2020	49.701.400,00	2.200.000,00	26.120.374,21	19.905.175,36	1.743.000,00	0,00	3.571.212,07	227.850,00	0,00	103.469.011,64

Fuente : Diputacion de Alicante y elaboracion propia.

Pero todavía no las podemos comparar enteramente entre sí ya que estas cifras económicas corresponden a la totalidad de la población que tenía Benidorm en cada uno de los años y por lo tanto para que puedan ser comparables vamos a obtener las mismas cuantificaciones económicas pero por unidad de habitante.

Para lo cual se ha obtenido del Instituto Nacional de Estadística la población de Benidorm en cada uno de los años del período temporal de 1.989 a 2020, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:



Periodo	Poblacion
1.989	40.196
1.990	41.556
1.991	42.442
1.992	42.856
1.993	44.812
1.994	46.493
1.995	47.715
1.996	48.792
1.997	49.869
1.998	50.946
1.999	52.845
2.000	54.321
2.001	57.227
2.002	61.352
2.003	64.267
2.004	64.956
2.005	67.492
2.006	67.627
2.007	69.058
2.008	70.280
2.009	71.034
2.010	71.198
2.011	72.062
2.012	72.991
2.013	73.768
2.014	69.010
2.015	69.045
2.016	66.642
2.017	66.831
2.018	67.558
2.019	68.721
2.020	68.721

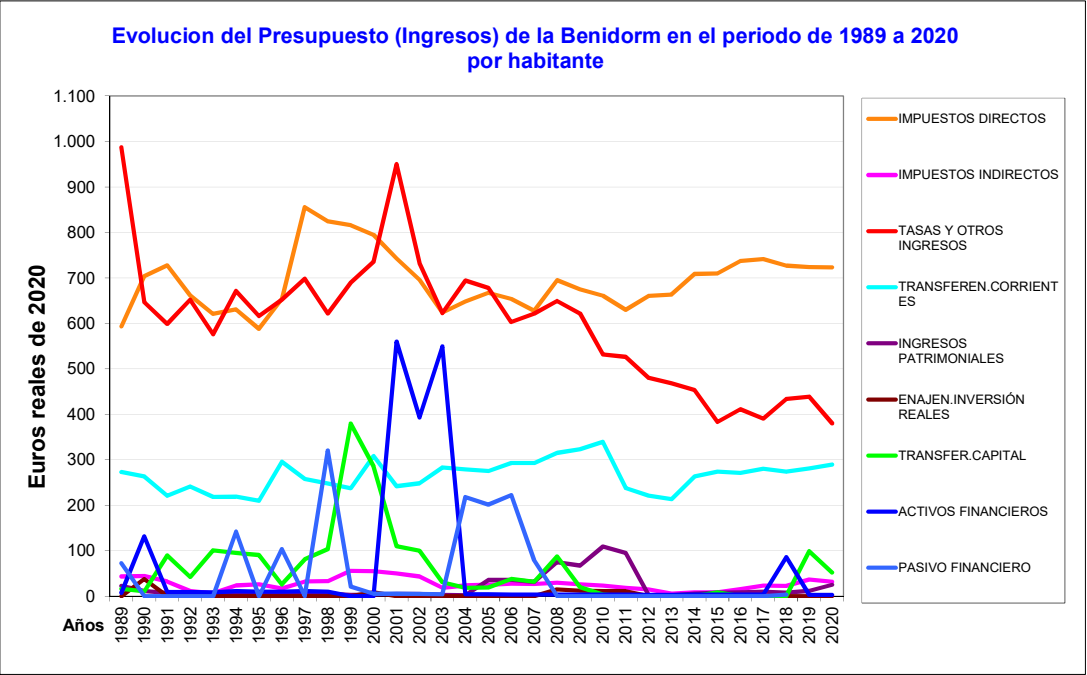
Fuente : I.N.E.

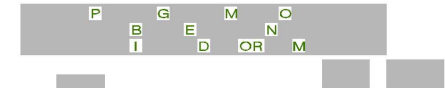
Consecuentemente vamos a dividir cada cifra monetaria por el número de habitantes que tenía Benidorm en cada uno de los años y así obtenemos la evolución del presupuesto, en este caso de los ingresos de Benidorm en el período 1.989 a 2020 por habitante en unidades monetarias euros reales o constantes de 2020, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente

Evolución del Presupuesto (Ingresos) de Benidorm en el periodo 1989 a 2020 por habitante (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)										
periodo	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y OTROS INGRESOS	TRANSFERENC ORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	TRANSFER.CAPI TAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL INGRESOS
1989	593,74	43,66	987,06	272,79	22,48	0,00	16,37	7,27	72,75	2.016,13
1990	703,81	44,60	646,30	263,31	11,72	37,85	10,53	131,66	0,00	1.849,78
1991	727,20	32,28	598,95	220,80	7,22	0,00	89,80	9,68	0,00	1.685,92
1992	661,47	11,36	651,99	241,27	8,10	0,00	42,58	9,08	0,00	1.625,85
1993	620,72	6,44	576,15	218,50	5,15	0,00	101,26	8,25	0,00	1.536,47
1994	630,52	23,67	671,47	218,93	4,73	0,00	95,38	11,12	142,01	1.797,85
1995	587,94	26,52	616,01	209,98	4,86	0,00	90,62	10,39	0,22	1.546,54
1996	653,71	16,99	652,06	295,67	5,59	0,00	25,90	9,95	103,60	1.763,47
1997	855,41	32,41	698,07	258,09	6,29	0,00	81,12	11,20	0,00	1.942,59
1998	824,51	33,17	621,54	247,83	5,65	0,00	103,65	9,99	320,38	2.166,73
1999	816,08	55,72	689,65	237,39	2,69	0,00	379,72	0,00	21,14	2.202,39
2000	794,52	55,21	735,11	308,21	3,93	8,47	285,39	0,00	5,59	2.196,41
2001	743,22	50,25	950,14	241,99	5,15	0,00	110,00	560,03	5,41	2.666,20
2002	695,62	43,53	732,56	248,44	4,96	0,00	99,91	392,82	5,01	2.222,85
2003	623,70	18,66	622,21	283,53	3,15	0,00	30,70	549,57	4,70	2.136,20
2004	648,22	23,78	694,25	279,00	2,29	0,00	18,61	4,53	218,13	1.888,81
2005	667,38	25,07	677,96	275,34	35,70	0,00	19,12	4,22	201,70	1.906,49
2006	653,82	27,83	602,83	292,98	36,05	0,00	37,76	4,06	222,51	1.877,84
2007	627,73	27,21	621,38	292,67	31,51	0,00	32,12	3,84	78,98	1.715,44
2008	694,75	29,79	649,19	315,22	74,88	14,90	87,58	3,70	0,00	1.870,02
2009	674,89	25,84	621,47	323,59	67,51	12,11	19,89	3,68	0,00	1.748,99
2010	661,01	23,29	531,50	339,45	109,45	11,49	3,55	3,56	0,00	1.683,29
2011	629,87	18,31	526,27	237,71	95,14	10,99	0,00	3,41	0,00	1.521,70
2012	660,58	14,71	480,08	221,41	2,36	0,00	0,00	3,35	0,00	1.382,50
2013	663,39	5,66	468,41	213,50	2,34	0,00	0,00	3,22	0,00	1.356,52
2014	708,78	8,44	453,55	263,19	5,28	0,00	0,02	3,44	0,00	1.442,70
2015	709,79	8,52	383,23	274,09	8,04	0,00	8,75	3,47	0,00	1.395,89
2016	736,96	15,77	411,17	271,18	8,50	0,00	0,00	3,59	0,00	1.447,17
2017	741,27	23,22	390,57	280,43	10,29	0,00	0,00	3,53	0,00	1.449,31
2018	727,10	22,72	433,75	273,54	8,18	0,00	0,00	86,14	3,45	1.554,87
2019	723,99	36,78	438,80	280,80	11,85	0,00	99,24	3,35	0,00	1.594,82
2020	723,23	32,01	380,09	289,65	25,36	0,00	51,97	3,32	0,00	1.505,64

Fuente : Diputacion de Alicante y elaboracion propia.

Para su mejor comprensión lo reflejamos en el siguiente gráfico





4.6. LOS GASTOS EN LOS PRESUPUESTOS MUNICIPALES DE 1.989 - 2018

De forma análoga vamos a analizar detalladamente el estado de los gastos en el período 1.989 a 2020, para lo cual se han organizado los ocho capítulos de gastos por columnas y los períodos temporales por filas. Recordemos que el cuadro siguiente refleja las cantidades monetarias en euros nominales de cada año en curso y por lo tanto no son comparables entre sí debido al efecto de la inflación.

Evolución del Presupuesto (Gastos) de Benidorm en el periodo 1989 a 2020 (en unidades monetarias Euros nominales de cada uno de los años)										
periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE CO RRIENTE		INVERSION	TRANSFERE CAP ITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
1989	9.895.664,30	11.245.098,75	2.343.935,19	2.489.181,78	0,00	5.832.269,54	12,02	120.202,42	2.806.726,53	34.733.090,53
1990	9.895.664,30	10.828.164,63	2.884.858,10	2.738.000,79	0,00	3.962.352,60	192.323,87	3.275.515,97	0,00	33.776.880,26
1991	11.598.905,85	10.581.749,67	3.041.121,25	2.355.366,44	0,00	3.176.646,18	0,00	192.323,87	2.554.301,44	33.500.414,70
1992	12.621.254,19	10.602.989,81	3.203.394,52	2.107.370,81	0,00	3.141.333,63	0,00	195.328,93	2.554.301,44	34.425.973,33
1993	13.823.278,40	11.001.826,34	3.155.313,55	2.415.744,85	0,00	3.588.042,26	0,00	195.328,93	1.658.817,45	35.838.351,78
1994	15.343.839,02	12.263.108,33	2.824.756,89	3.182.148,74	0,00	3.606.072,63	0,00	201.339,05	8.231.614,78	45.652.879,44
1995	16.409.273,16	11.184.834,88	3.269.505,85	3.329.607,06	0,00	1.803.036,31	0,00	201.339,05	5.855.220,63	42.052.816,94
1996	19.382.640,37	15.611.872,39	3.305.566,57	5.158.745,33	0,00	4.627.793,20	0,00	210.714,84	2.854.807,50	51.152.140,20
1997	20.410.371,06	14.910.607,44	3.696.224,44	3.658.727,30	0,00	8.960.376,97	0,00	209.152,21	7.594.637,70	59.440.097,12
1998	20.840.094,72	16.633.441,49	3.576.022,02	5.545.538,69	0,00	6.879.354,06	0,00	207.950,19	3.996.730,49	57.679.131,66
1999	21.679.209,42	17.985.416,52	2.404.048,42	6.731.960,62	0,00	16.871.935,05	0,00	208.551,20	1.803.036,31	67.684.157,54
2000	23.012.158,79	21.862.797,27	2.343.947,21	7.407.422,10	0,00	18.395.389,20	0,00	198.333,99	3.155.313,55	76.375.362,11
2001	25.776.810,75	25.763.642,55	3.666.173,84	7.660.490,29	0,00	37.189.002,40	0,00	210.354,24	3.365.667,78	103.632.141,85
2002	26.000.432,07	27.198.731,45	3.095.212,34	9.083.102,19	0,00	26.197.107,48	342.576,90	214.561,32	3.005.060,52	95.136.784,27
2003	26.609.463,94	26.951.860,72	2.885.000,00	9.290.475,34	0,00	28.608.340,25	180.000,00	219.000,00	4.860.000,00	99.604.140,25
2004	28.294.144,18	28.337.757,37	2.670.000,00	9.160.908,85	0,00	17.225.825,65	720.000,00	219.000,00	4.700.000,00	91.327.636,05
2005	29.452.608,53	32.264.805,90	2.850.000,00	8.832.187,48	0,00	20.356.404,42	0,00	219.000,00	4.900.000,00	98.875.006,33
2006	31.116.830,33	38.660.092,19	3.125.000,00	9.426.779,69	0,00	14.401.382,84	0,00	219.000,00	4.275.000,00	101.224.085,05
2007	33.237.731,68	39.368.861,79	3.525.000,00	9.838.647,13	0,00	7.041.935,39	0,00	219.000,00	4.500.000,00	97.731.175,99
2008	35.837.230,63	39.199.558,58	4.255.000,00	9.654.018,25	0,00	12.876.394,40	0,00	223.380,00	4.950.000,00	106.995.581,86
2009	36.287.596,15	43.630.171,08	3.630.000,00	11.561.928,75	0,00	3.781.776,17	106.000,00	227.850,00	4.970.000,00	104.195.322,15
2010	36.631.979,39	42.071.371,25	3.267.687,00	9.879.728,77	0,00	1.436.768,98	106.000,00	227.850,00	11.863.472,64	105.484.858,03
2011	35.866.513,74	37.079.571,89	3.630.000,00	6.963.076,98	0,00	1.391.496,30	106.000,00	227.850,00	10.600.000,00	95.864.508,91
2012	33.740.287,48	37.000.743,15	4.313.983,81	7.151.490,00	0,00	687.114,20	78.766,75	227.850,00	10.700.000,00	93.900.235,39
2013	33.747.696,67	35.366.149,01	4.862.000,00	7.867.793,00	0,00	245.773,97	0,00	227.850,00	11.900.000,00	94.217.262,65
2014	33.861.864,91	38.342.275,06	4.255.975,22	4.505.308,64	407.970,87	628.750,00	0,00	227.850,00	10.900.000,00	93.129.994,70
2015	33.449.580,80	36.693.071,08	1.610.000,00	5.934.440,00	402.884,72	2.889.852,74	0,00	227.850,00	10.500.000,00	91.707.679,34
2016	34.865.381,97	35.642.745,00	1.110.000,00	6.441.616,42	416.975,22	5.095.040,51	240.261,07	227.850,00	7.700.000,00	91.739.870,19
2017	34.109.438,27	37.061.550,02	1.445.000,00	5.854.491,60	415.975,65	4.671.849,18	52.800,00	227.850,00	9.800.000,00	93.638.954,72
2018	35.395.603,72	34.964.163,54	860.000,00	7.542.725,47	465.876,83	14.412.873,71	0,00	227.850,00	8.800.000,00	102.669.093,27
2019	36.691.556,18	34.038.613,51	760.000,00	9.263.843,43	486.415,35	15.413.725,19	1.115.331,06	227.850,00	9.420.000,00	107.417.334,72
2020	39.536.159,96	39.664.838,60	470.000,00	6.171.509,14	487.956,51	11.307.572,03	441.221,42	227.850,00	4.030.000,00	102.337.107,66

Fuente : Diputacion de Alicante y elaboracion propia.

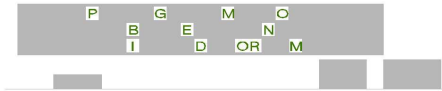
Para que estas cuantificaciones económicas puedan ser comparables entre si las vamos a deflactar o capitalizar con la tasa correspondiente al índice de precios al consumo que se ha registrado en los últimos 32 años, es decir desde el año 1.989 al 2020, y por lo tanto vamos a poner todas las anteriores cifras monetarias en euros reales o constantes del año 2020. Para eso utilizaremos el mismo cuadro de índice de precios al consumo que está recogido en el análisis de los ingresos.

Por lo tanto aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2020 obtenemos las siguientes cantidades económicas reflejadas en el cuadro siguiente. Estas cantidades ya son comparables entre sí porque está descontado o deflactado el efecto de la inflación.

Evolución del Presupuesto (Gastos) de Benidorm en el periodo 1989 a 2020 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)										
periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE CO RRIENTE		INVERSIONES REALES	TRANSFERE CAP ITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
1989	24.072.290,70	27.354.938,27	5.701.879,89	6.055.208,18	0,00	14.187.636,48	29,24	292.405,59	6.827.670,67	84.492.059,02
1990	22.520.619,98	24.642.810,56	6.565.379,64	6.231.160,78	0,00	9.017.548,94	437.691,97	7.454.441,48	0,00	76.869.653,35
1991	24.774.161,11	22.601.612,13	6.495.546,11	5.030.838,98	0,00	6.785.014,49	0,00	410.785,52	5.455.745,24	71.553.703,57
1992	25.545.153,08	21.460.228,42	6.483.603,15	4.265.274,21	0,00	6.357.993,21	0,00	395.341,65	5.169.852,40	69.677.446,12
1993	26.557.213,87	21.136.654,17	6.061.972,73	4.641.117,02	0,00	6.893.328,98	0,00	375.264,97	3.186.911,85	68.852.463,60
1994	28.093.497,94	22.452.895,14	5.171.932,64	5.826.292,16	0,00	6.602.467,21	0,00	368.637,74	15.071.511,93	83.587.234,76
1995	28.794.549,99	19.626.846,60	5.737.240,69	5.842.704,67	0,00	3.163.919,49	0,00	353.304,33	10.274.583,25	73.793.149,01
1996	32.603.656,61	26.260.824,98	5.560.313,52	8.677.556,72	0,00	7.784.438,94	0,00	354.444,71	4.802.088,96	86.043.324,45
1997	33.264.614,50	24.301.155,87	6.024.068,88	5.962.956,42	0,00	14.603.530,96	0,00	340.874,14	12.377.663,03	96.874.863,79
1998	33.292.465,92	26.572.253,70	5.712.766,32	8.859.108,38	0,00	10.989.904,97	0,00	332.204,57	6.384.856,47	92.143.560,33
1999	34.151.433,14	28.332.571,45	3.787.116,83	10.604.911,76	0,00	26.578.495,12	0,00	328.532,38	2.840.337,62	106.623.398,30
2000	35.222.735,15	33.463.506,18	3.587.678,69	11.337.904,85	0,00	28.156.242,43	0,00	303.572,81	4.829.567,47	116.901.207,58
2001	37.951.472,17	37.932.084,49	5.397.746,67	11.278.621,20	0,00	54.753.763,12	0,00	309.706,78	4.955.308,41	152.578.702,85
2002	37.270.676,87	38.988.395,60	4.436.874,69	13.020.297,73	0,00	37.552.603,95	491.071,57	307.565,87	4.307.645,32	136.375.131,61
2003	36.676.636,52	37.148.572,46	3.976.483,58	12.805.345,79	0,00	39.431.748,77	248.099,50	301.854,39	6.698.686,37	137.287.427,37
2004	38.010.412,02	38.069.002,07	3.586.883,54	12.306.783,96	0,00	23.141.209,93	967.249,49	294.205,05	6.313.989,76	122.689.735,82
2005	38.328.679,09	41.988.382,46	3.708.898,49	11.493.925,21	0,00	26.491.171,12	0,00	284.999,57	6.376.702,67	126.672.758,62
2006	39.038.314,77	48.501.882,49	3.920.538,58	11.826.577,09	0,00	18.067.576,63	0,00	274.751,34	5.363.296,77	126.992.937,67
2007	40.289.023,14	47.720.855,29	4.272.818,85	11.925.888,50	0,00	8.535.862,21	0,00	265.460,24	5.454.662,37	118.464.570,59
2008	41.689.058,05	45.600.417,35	4.949.794,92	11.230.413,74	0,00	14.978.968,64	0,00	259.855,51	5.758.280,81	124.466.789,02
2009	41.630.141,35	50.053.747,89	4.164.437,14	13.264.166,80	0,00	4.338.558,99	121.606,15	261.395,87	5.701.722,48	119.535.776,68
2010	41.609.136,04	47.787.573,56	3.711.664,92	11.222.079,32	0,00	1.631.981,59	120.402,13	258.807,79	13.475.352,83	119.816.998,19
2011	39.438.206,40	40.772.064,44	3.991.486,05	7.656.480,61	0,00	1.530.065,58	116.555,79	250.539,97	11.655.579,10	105.410.977,94
2012	36.230.707,31	39.731.821,97	4.632.405,25	7.679.351,91	0,00	737.831,10	84.580,64	244.667,94	11.489.782,61	100.831.148,73
2013	35.217.359,95	36.906.293,54	5.073.733,05	8.210.423,98	0,00	256.477,07	0,00	237.772,54	12.418.227,75	98.320.287,89
2014	35.230.807,63	39.892.348,52	4.428.032,67	4.687.445,96	424.464,02	654.168,65	0,00	237.061,35	11.340.657,23	96.894.986,04
2015	35.153.389,90	38.562.092,66	1.692.007,98	6.236.720,41	423.406,31	3.037.052,11	0,00	239.455,91	11.034.834,67	96.378.959,95
2016	36.641.307,21	37.458.266,50	1.166.539,67	6.769.730,69	438.214,53	5.354.564,73	252.499,16	239.455,91	8.092.212,09	96.412.790,49
2017	34.484.642,09	37.469.227,07	1.460.895,00	5.918.891,01	420.551,38	4.723.239,52	53.380,80	230.356,35	9.907.800,00	94.668.983,22
2018	36.214.374,83	35.772.954,57	879.893,52	7.717.203,80	476.653,49	14.746.272,30	0,00	233.120,63	9.003.561,60	105.044.034,74
2019	37.095.163,30	34.413.038,26	768.360,00	9.365.745,71	491.765,92	15.583.276,17	1.127.599,70	230.356,35	9.523.620,00	108.598.925,40
2020	39.536.159,96	39.664.838,60	470.000,00	6.171.509,14	487.956,51	11.307.572,03	441.221,42	227.850,00	4.030.000,00	102.337.107,66

Fuente : Diputacion de Alicante y elaboracion propia.

Pero todavía no las podemos comparar enteramente entre sí, ya que estas cifras económicas corresponden a la totalidad de la población que tenía Benidorm en cada uno de los años y por lo tanto para que puedan ser comparables vamos a obtener las mismas cuantificaciones económicas, pero por unidad de habitante, de forma análoga a la que se ha realizado en el análisis de los ingresos,



Evolución del Presupuesto (Gastos) de Benidorm en el periodo 1989 a 2020 por habitante (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)										
periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE CO RRIENTE		INVERSIONES REALES	TRANSFERE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
1989	598,87	680,54	141,85	150,64	0,00	352,96	0,00	7,27	169,86	2.102,00
1990	541,93	593,00	157,99	149,95	0,00	217,00	10,53	179,38	0,00	1.849,78
1991	583,72	532,53	153,05	118,53	0,00	159,87	0,00	9,68	128,55	1.685,92
1992	596,07	500,75	151,29	99,53	0,00	148,36	0,00	9,22	120,63	1.625,85
1993	592,64	471,67	135,28	103,57	0,00	153,83	0,00	8,37	71,12	1.536,47
1994	604,25	482,93	111,24	125,32	0,00	142,01	0,00	7,93	324,17	1.797,85
1995	603,47	411,33	120,24	122,45	0,00	66,31	0,00	7,40	215,33	1.546,54
1996	668,22	538,22	113,96	177,85	0,00	159,54	0,00	7,26	98,42	1.763,47
1997	667,04	487,30	120,80	119,57	0,00	292,84	0,00	6,84	248,20	1.942,59
1998	653,49	521,58	112,13	173,89	0,00	215,72	0,00	6,52	125,33	1.808,65
1999	646,26	536,14	71,66	200,68	0,00	502,95	0,00	6,22	53,75	2.017,66
2000	648,42	616,03	66,05	208,72	0,00	518,33	0,00	5,59	88,91	2.152,04
2001	663,17	662,84	94,32	197,09	0,00	956,78	0,00	5,41	86,59	2.666,20
2002	607,49	635,49	72,32	212,22	0,00	612,08	8,00	5,01	70,21	2.222,83
2003	570,69	578,03	61,87	199,25	0,00	613,56	3,86	4,70	104,23	2.136,20
2004	585,17	586,07	55,22	189,46	0,00	356,26	14,89	4,53	97,20	1.888,81
2005	567,90	622,12	54,95	170,30	0,00	392,51	0,00	4,22	94,48	1.906,49
2006	577,26	717,20	57,97	174,88	0,00	267,17	0,00	4,06	79,31	1.877,84
2007	583,41	691,03	61,87	172,69	0,00	123,60	0,00	3,84	78,99	1.715,44
2008	593,19	648,84	70,43	159,80	0,00	213,13	0,00	3,70	81,93	1.771,01
2009	586,06	704,64	58,63	186,73	0,00	61,08	1,71	3,68	80,27	1.682,80
2010	584,41	671,19	52,13	157,62	0,00	22,92	1,69	3,64	189,27	1.682,87
2011	547,28	565,79	55,39	106,25	0,00	21,23	1,62	3,48	161,74	1.462,78
2012	496,37	544,34	63,47	105,21	0,00	10,11	1,16	3,35	157,41	1.381,42
2013	477,41	500,30	68,78	111,30	0,00	3,48	0,00	3,22	168,34	1.332,83
2014	510,52	578,07	64,17	67,92	6,15	9,48	0,00	3,44	164,33	1.404,07
2015	509,14	558,51	24,51	90,33	6,13	43,99	0,00	3,47	159,82	1.395,89
2016	549,82	562,08	17,50	101,58	6,58	80,35	3,79	3,59	121,43	1.446,73
2017	516,00	560,66	21,86	88,57	6,29	70,67	0,80	3,45	148,25	1.416,54
2018	536,05	529,51	13,02	114,23	7,06	218,28	0,00	3,45	133,27	1.554,87
2019	539,79	500,76	11,18	136,29	7,16	226,76	16,41	3,35	138,58	1.580,29
2020	575,31	577,19	6,84	89,81	7,10	164,54	6,42	3,32	58,64	1.489,17

Fuente : Diputación de Alicante y elaboración propia.

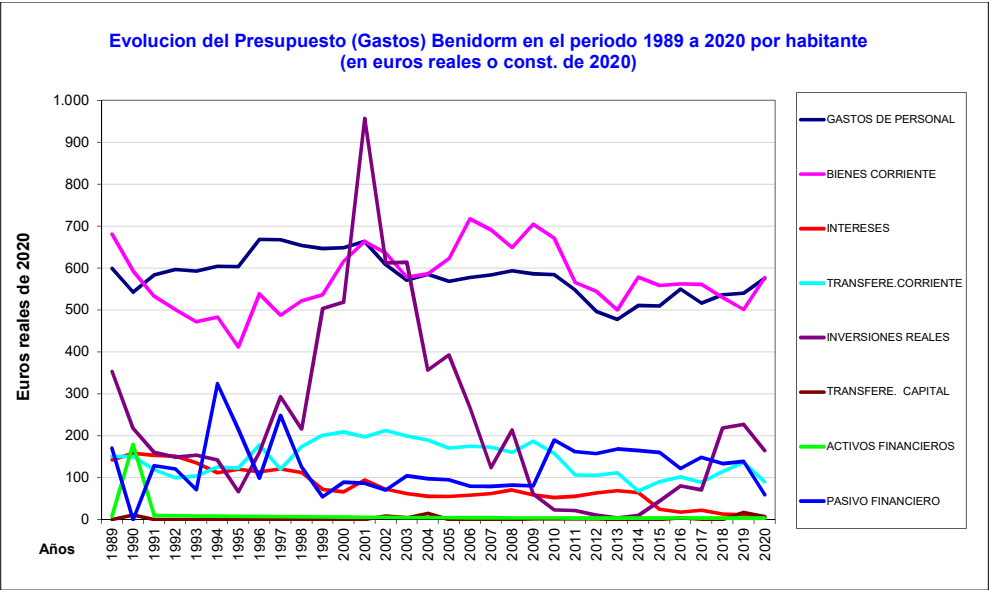
4.7. El Balance Fiscal Municipal en el periodo 1.989 - 2020

El Balance Fiscal Municipal es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece, por tanto, con carácter general, la capacidad de financiación anual (si esta es positiva) que una administración local puede destinar a inversiones reales sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa (a efectos prácticos, las transferencias corrientes se acercan bastante a lo que se entiende por fuente de financiación interna): transferencias de capital o recurso al crédito (endeudamiento).

Por el contrario un Balance Fiscal Municipal negativo supone que parte de los gastos corrientes deben ser financiados con ingresos de capital, no ordinarios, o con el recurso al crédito (endeudamiento). Es este el caso de los presupuestos no equilibrados. Las inversiones previstas en estos casos pueden verse claramente comprometidas, y deben ser financiadas, o bien con transferencias de capital, obtenidas de otras administraciones, o bien con recurso al crédito externo, o bien modificando la presión fiscal

En el cuadro siguiente están reflejados en unidades monetarias euros reales o constantes del año 2020 los ingresos y gastos corrientes y el Balance Fiscal municipal así como el Ahorro Neto, del periodo analizado de 1.989 a 2020.

y que para su mejor comprensión lo reflejamos en el siguiente gráfico

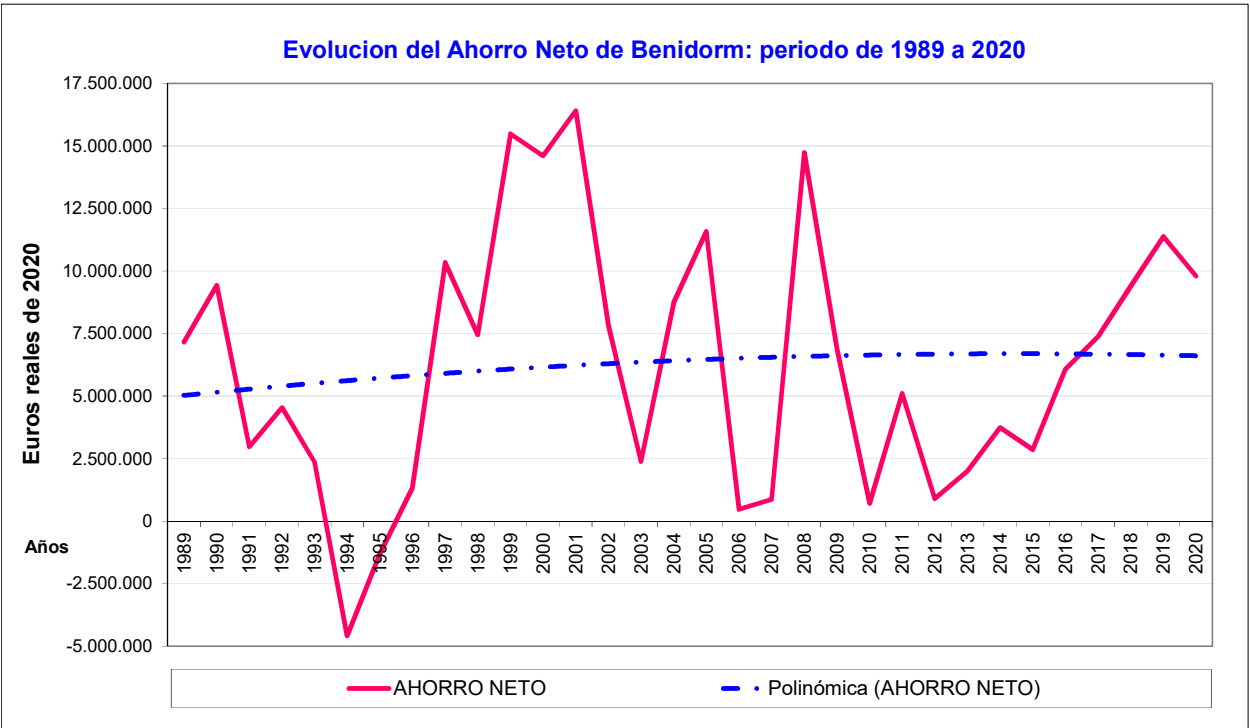
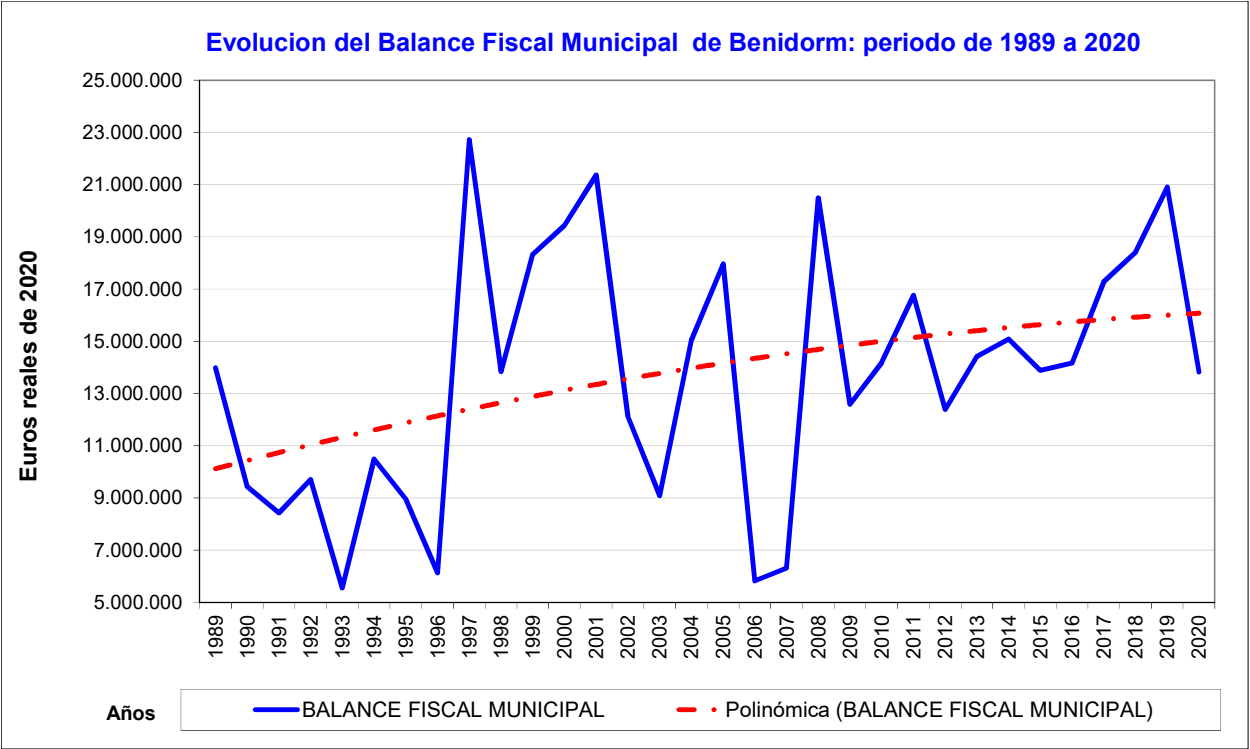


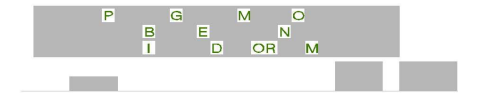


Evolución de el Balance Fiscal Municipal de Benidorm en el periodo 1989 a 2020 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2020)				
periodo	INGRESOS CORRIENTES	GASTOS CORRIENTES	BALANCE FISCAL MUNICIPAL	AHORRO NETO
1989	77.165.778,29	63.184.317,03	13.981.461,26	7.153.790,59
1990	69.387.842,48	59.959.970,97	9.427.871,51	9.427.871,51
1991	67.331.560,09	58.902.158,32	8.429.401,77	2.973.656,53
1992	67.463.472,05	57.754.258,85	9.709.213,19	4.539.360,79
1993	63.945.152,35	58.396.957,79	5.548.194,56	2.361.282,70
1994	72.032.917,17	61.544.617,88	10.488.299,29	-4.583.212,64
1995	68.962.898,60	60.001.341,94	8.961.556,66	-1.313.026,59
1996	79.239.522,62	73.102.351,84	6.137.170,78	1.335.081,82
1997	92.271.103,83	69.552.795,66	22.718.308,17	10.340.645,14
1998	88.274.241,28	74.436.594,32	13.837.646,96	7.452.790,49
1999	95.201.517,81	76.876.033,18	18.325.484,63	15.485.147,01
2000	103.045.367,59	83.611.824,87	19.433.542,72	14.603.975,25
2001	113.925.167,63	92.559.924,54	21.365.243,09	16.409.934,68
2002	105.838.845,72	93.716.244,90	12.122.600,82	7.814.955,50
2003	99.693.682,37	90.607.038,35	9.086.644,02	2.387.957,64
2004	107.017.853,71	91.973.081,59	15.044.772,12	8.730.782,37
2005	113.484.547,73	95.519.885,26	17.964.662,47	11.587.959,80
2006	109.117.089,80	103.287.312,92	5.829.776,88	466.480,11
2007	110.526.792,39	104.208.585,78	6.318.206,61	863.544,24
2008	123.962.861,44	103.469.684,06	20.493.177,37	14.734.896,57
2009	121.702.820,54	109.112.493,19	12.590.327,35	6.888.604,88
2010	118.522.579,81	104.330.453,85	14.192.125,96	716.773,13
2011	108.619.276,25	91.858.237,50	16.761.038,75	5.105.459,65
2012	100.665.133,26	88.274.286,44	12.390.846,82	901.064,21
2013	99.830.028,55	85.407.810,53	14.422.218,03	2.003.990,27
2014	99.322.372,61	84.238.634,79	15.083.737,82	3.743.080,59
2015	95.535.511,43	81.644.210,94	13.891.300,49	2.856.465,82
2016	96.202.546,11	82.035.844,07	14.166.702,05	6.074.489,96
2017	96.623.181,19	79.333.655,17	17.289.526,02	7.381.726,02
2018	98.991.335,90	80.584.426,71	18.406.909,18	9.403.347,58
2019	102.546.923,21	81.642.307,26	20.904.615,95	11.380.995,95
2020	99.669.949,57	85.842.507,70	13.827.441,87	9.797.441,87

Fuente : Diputacion de Alicante y elaboracion propia.

Tal como reflejado en las gráficas siguientes





Como se observa en la tabla y gráficos anteriores, el Balance Fiscal Municipal (B.F.M.) ha sido positivo en los últimos 32 años. Y además, ha existido un Ahorro Bruto positivo anual, excepto en los años 1.994 y 1.995, con el que se han acometido nuevos proyectos de inversión y por lo tanto no ha sido necesario sufragarlos en su totalidad con cargo a transferencias de capital con el consiguiente endeudamiento que esto supondría. Es decir han sido unos presupuestos municipales equilibrados, siendo la tendencia es de incremento en el saldo positivo del B.F.M.

Así mismo, en esta misma línea el “Ahorro Neto” ha sido positivo, excepto en los años 1.994 y 1.995, con una tendencia en aumento de 1.989 a 2.003 y disminuyendo desde el 2.003 hasta el 2.020.

La aprobación definitiva y la entrada en vigor de esta modificación puntual nº 22, permitirá la realización de Programas de Desarrollo de Actuaciones Aisladas (P.D.A.A.) que permitan implantar el uso Terciario-Comercial en planta sótano -1, lo que implicaría un incremento de edificabilidad que en una primera estimación podría variar de 5.000 a 30.000 m² útiles para los usos terciarios-comerciales; y si los homogeneizamos mediante el concepto de “Habitantes Equivalentes” del Real Decreto Ley 11/1995 y con un grado de ocupación comercial, semejante a la hotelera, del 75 %; y adoptando la ratio de 98 m² construidos con ppzzcc de una vivienda media según el I.V.V.S.A. para la Comunidad Valenciana con una ratio media máxima de 2,50 habitantes por vivienda según el Decreto 104/2014 de la C.V., supone un incremento poblacional de 630 a 3.779 habitantes, que sobre una población en Benidorm, en el año 2.019 según el Instituto Nacional de Estadística, de 68.721 habitantes supone un aumento entre el 0,92% y el 5,50 % de la población para los próximos años.

Lo que supone, que su incidencia en el actual Balance Fiscal Municipal sea prácticamente baja; y en consecuencia el Balance Fiscal Municipal (B.F.M.) seguirá siendo económicamente sostenible.

En Benidorm, JUNIO de 2.021

D. Julio Turmo de Padura

Arquitecto

MEMORIA