

DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 17 páginas, forma parte del Información pública el Plan de Reforma Interior y Programa de Actuación Aislada de Parcela A del Plan Parcial "Sinto Sentella" (APA/PE-4) y Estudio de Detalle del Hotel "Bristol Park" (APR N° 2) del P.G.M.O., promovido por la mercantil "Alibuilding Benidorm Beach I, S.L.", sometido a información pública por Resolución de la Alcaldía 3439/2022 de fecha 12 de agosto de 2022 Benidorm, a 23 de agosto de 2022
LA SECRETARIA P.D.

MERCEDES
YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

Firmado digitalmente
por MERCEDES YÁÑEZ
SANCHEZ - DNI
27435579Y

PROGRAMA DE ACTUACIÓN AISLADA

ÁMBITO:

**PARCELA "A" SECTOR "SINTO SENTELLA" APA/PE 4
APR N° 2 – ESTUDIO DE DETALLE "HOTEL BRISTOL PARK"**



MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

PROMOTOR:

ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L.

Agosto 2022

ÍNDICE

1. CONTEXTO LEGAL	4
2. METODOLOGÍA.....	6
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.	7
4. FACTORES SOCIALES QUE AFECTAN A LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	9
4.1. Breve análisis de las variables que afectadas por el turismo en el sector hotelero.	9
4.2. Perfil consolidado del consumidor extranjero y los nuevos perfiles del consumidor español.	11
5. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	12
6. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	13
6.1 Inversión.	13
6.2 Financiación.	15
6.3 Previsión de ingresos y gastos.....	15
7. CONCLUSIÓN.....	17

Equipo redactor:

Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista
Ernesto López de Atalaya Alberola. Abogado urbanista
Desiré Ruiz Pérez. Abogada urbanista
Pedro Palencia Soriano. Arquitecto
Estela Sanchis Part. Arquitecta

1. CONTEXTO LEGAL.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

«La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos»

El alcance concreto de la memoria se contiene actualmente en la legislación autonómica como quiera que las letras a) a d) del citado precepto que establecían dicho contenido mínimo, han sido anuladas por STC de TC 143/2017, de 14 de diciembre.

Por tanto, resulta de aplicación lo establecido en el apartado 1 del Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, titulado "Contenido de la memoria de viabilidad económica, del informe de sostenibilidad económica y complejo inmobiliario", que dispone:

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.

Por su parte, el artículo 73.4 del TRLOTUP describe las actuaciones sobre el medio urbano como «aquellas definidas por la legislación del Estado sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, delimitadas como tales en la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento urbanístico previstos en el presente texto refundido ley o en el programa de actuación aislada o integrada que las desarrolle».

Por tanto, el presente documento tiene como finalidad la formulación de una memoria de viabilidad económica con el objeto de justificar la viabilidad económica del Plan de Reforma Interior Parcela "A" del Sector "Sinto Sentella" y la Parcela del Sector APR Nº 2 coincidente con estudio de detalle "Hotel Bristol Park" del Plan General de Benidorm, de modo que permita garantizar, razonablemente, la generación de ingresos suficientes para financiar el coste de la transformación física y demás cargas de urbanización.

2. METODOLOGÍA.

La finalidad primaria de una Memoria de Viabilidad Económica se dirige a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar, como hemos expuesto, cualquier actuación de transformación urbanística, enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, si bien y complementariamente, también permite desvelar la acertada atribución por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las cargas y los beneficios. De forma complementaria, la memoria permite también constatar las consecuencias económicas que pueden producirse en el resto de los operadores que pudieran intervenir en el desarrollo del proyecto.

La particularidad introducida por la legislación autonómica requiere que la memoria de viabilidad económica contemple una comparación mediante la aplicación del método residual estático, de los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado.

Sin embargo, la metodología propuesta ha de considerar la circunstancia que la situación de origen no permita establecer unos valores que de forma significativa y objetiva permitan la aplicación de unos estándares clásicos de comparación.

Por ello, las previsiones del Anexo XIII de la citada norma han de adaptarse centrándose en la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado, sin perjuicio del estudio del valor de repercusión del mismo, realizado a partir de un análisis del mercado actualizado de los usos característicos que definen el sector.

3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

El presente documento pretende reordenar parcialmente la parcela "A" del Sector denominado "Sinto Sentella", que actualmente está en proceso de ejecución tras obtener la preceptiva licencia municipal por parte del Ayuntamiento de Benidorm, y también propone ajustar las condiciones de ordenación y edificación de la parte del sector APR nº 2 coincidente con el Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park".

a.- En cuanto a la parcela A del sector "Sinto Sentella".

El presente documento propone, en coherencia con los antecedentes expuestos, la definición de un aprovechamiento para uso terciario-alojamiento turístico en el ámbito descrito.

Los objetivos de la nueva ordenación son los siguientes:

1. Viabilizar la realización de unos alojamientos turísticos regulados en el ámbito del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, cuyo aprovechamiento proviene:
 - a) De la transformación de la edificabilidad para uso terciario-comercial asignada por el Plan a la parcela "A", en edificabilidad para uso terciario-alojamientos turísticos.
 - b) De la transferencia de parte del aprovechamiento no materializado del hotel Bristol Park (2.432 m² construidos, que equivalen a 2.079,36 m² útiles, como más adelante se detallará), mediante reparcelación discontinua voluntaria.
2. Establecer el marco normativo regulador de la implantación de las edificaciones de uso terciario-alojamientos turísticos.
3. Ampliar el suelo dotacional público existente con el fin de mejorar cualitativamente la integración con el entorno viario y peatonal, además de respetar el estándar dotacional global del sector de referencia.
4. Resolver, al menos parcialmente, la problemática existente con el defecto de aprovechamiento descrito en el Estudio de Detalle del APR nº 2 "Hotel Bristol Park", evitando el posible consumo de recursos patrimoniales públicos.
5. Desde una perspectiva de morfología y paisaje urbano, generar un nuevo volumen edificatorio que permita configurar una fachada urbana a la Avenida de Villajoyosa coherente con su contexto urbano, mejorando el espacio destinado a movilidad peatonal.

b.- En cuanto a la parcela del sector APR nº 2 coincidente con el Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park".

Tal como se ha señalado anteriormente, el objeto del PRI es consolidar como edificabilidad definitiva de dicha manzana la materializada actualmente con licencia municipal, garantizando así a futuro la actual imagen y escena urbana de dicho entorno.

La edificabilidad que no podrá materializarse se considera como aprovechamiento subjetivo, y como tal, se contempla su gestión mediante transferencias de aprovechamiento.

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

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

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

El sector turístico en España cada vez coge más fuerza. Así se demostró en el año 2019, con una aportación de 172.900 millones de euros a la economía nacional, alrededor del 14,9% del Producto Interior Bruto, según el informe anual del Consejo Mundial de Viajes y Turismo (WTTC, en inglés).

Más de 82 millones de personas visitaron España en 2018, el mejor registro desde que hay estadísticas y quinto año consecutivo superando el dato anterior, según el Ministerio de Energía y Turismo. Este aumento de visitantes ha repercutido en el aumento de la oferta de plazas hoteleras y también en el florecimiento de plataformas online de pisos turísticos como Airbnb, Homeaway o Wimdu.

El aumento del turismo se ha dejado notar en el día a día de ciudades como Madrid o Barcelona, pero también en municipios más pequeños, que ven como su población se multiplica con el verano.

Se han considerado los datos del periodo vacacional del año 2019, puesto que son datos normalizados y también son las cifras esperadas para el periodo vacacional 2022/2023, siendo estos los siguientes:

- **Turistas residentes en el extranjero:**

La demanda extranjera representa un 44% de los turistas y un 60% de las pernoctaciones de la provincia. El número de turistas, (6,3 millones), se incrementó un 3,2%, y el gasto total (6.517,6 millones de euros), un 3,5%. La evolución por trimestres ha sido positiva en temporada alta y final de año. El número de pernoctaciones en segundas residencias (21,9 millones) se ha mantenido estable (0,3%); en vivienda de familiares y amigos (14,6 millones) ha decrecido un 1,7%, mientras que en alojamiento de alquiler se ha incrementado un 28,1%.

Benidorm concentra el 28% de los turistas de la provincia y ha experimentado un incremento del 12,5% interanual. La estancia media (6,3 días, ha decrecido un 14,5%, el gasto por viaje, estimado en 887,8 euros ha sido inferior(-5,6%); resultando un incremento (10,4%) del gasto medio diario, estimado en 140,2 euros.

- **Turistas residentes en España.**

El número de viajes, 8,1 millones, ha sido un 2,2% superior. Los viajes de fin de semana representan un 34,8% del total y han decrecido (-10,7%), los viajes de vacaciones de verano representan un 22,8% y se han incrementado (13,8%). Se estiman un total de 639.259 viajes de puente en la provincia, un 46,7% más. La evolución por trimestres ha sido positiva, excepto para el primero.

El número de pernoctaciones en segundas residencias (8,6 millones) se ha incrementado un 10,9% y en vivienda de familiares y amigos (14,7 millones) un 1,2%. El análisis de los apartados 2 a 5, indica que la evolución interanual de pernoctaciones ha sido positiva para el segmento hotelero y rural, mientras que ha sido negativa en los campings y en los apartamentos gestionados por empresas .

El gasto total, estimado en 1.851,9 millones, se ha incrementado un 7,9%. El gasto por viaje, estimado en 227,9 euros, se ha incrementado (5,5%), en una coyuntura de incremento (4,3%) de la estancia media, (5,1 días); resultando en un incremento (1,2%) del gasto medio diario (45 euros).

Por el aeropuerto de Alicante-Elche han accedido un total de 5,1 millones de turistas, un 6,2% más. Con 1,5 millones de viajes en 2019, Benidorm concentra un 19% del total provincial. El número de viajes se ha mantenido estable (0,4%). La estancia media (6,8 días) se ha incrementado (6,1%) y el gasto por viaje (384,4 euros) también (2,2%) resultando un descenso (-3,6%) del gasto medio diario (56,8 euros).

Considerando la modalidad de alojamiento interesado en la presente actuación, hay que tener en cuenta que la provincia de Alicante fue la que concentró el volumen más grande de pernoctaciones en alojamientos turísticos, principalmente por la importancia de los destinos de litoral, llegando a concentrar Benidorm el 40,2% de las pernoctaciones de la provincia de Alicante.

En el caso de Benidorm, durante 2019 se produjeron 2.692,267 pernoctaciones en apartamentos, de los cuales un 82,53% fueron de extranjeros y el 17,43% fueron de españoles.

En el análisis mensual de las pernoctaciones se observa la fuerte estacionalidad, centrándose el grosor de pernoctaciones en los meses centrales del verano. El grado medio de ocupación por plazas en los apartamentos turísticos de la provincia fue del 21,39%, lo cual supuso un descenso del 5,4%. La estancia media anual fue de 7,1 días, un 2,5% más que el año anterior. El número de plazas abiertas, estimadas en 85.445 para el conjunto del año, se mantuvo respecto a 2018 (0,2%).

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

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

Es una afirmación unánime entre los expertos económicos que en tiempos de crisis se produce un cambio claro e inevitable en el comportamiento del consumidor, y esta evolución se ha venido constatando en España desde el año 2007, dando lugar a un perfil de consumidor diferente al que se tenía antes del inicio de la crisis.

En primer lugar, la evolución general de los españoles en sus hábitos de consumo ha generado nuevas fórmulas de ocio y alojamiento turístico, el incremento del uso de los alojamientos turísticos, y la polarización de la demanda facilitando que determinadas empresas se hayan posicionado bien en sectores exclusivos como el "lujo" o lo "gourmet".

En concreto, el 80'04% de los turistas que visitaron Benidorm eran españoles. Por lo que respecta al internacional, el más numeroso, a pesar de la contradicción con los números de las asociaciones de hoteleros y apartamentos turísticos, el más numeroso era el británico, con un 7'3%. No obstante, una cifra muy por debajo de lo habitual debido a las medidas sanitarias establecidas en el país de origen. La inmediatez peninsular ha posibilitado que el turista portugués, con desplazamientos por carretera, representara un 3%. Alemania y los Países Bajos aportaron el 1'2 y el 0'84% respectivamente. El turismo francés estuvo al nivel del checo, ambos con un 0'24%, por debajo del italiano, que se situó en el 0'36%.

Dentro de los mercados nacionales, la Comunidad de Madrid es la más numerosa con diferencia, alcanzando el 30'58%, le sigue Alicante (7'95%), la provincia de Toledo (7'20%), Valencia (7'20%), Albacete (4'50%) y Murcia (2'55%), así como Valladolid y Navarra, ambas en el 2'85%.¹

¹ Fuente: <https://web.ua.es/es/pedrozaragoza/documentos/2021/informe-final-encuesta-turistica-2021.pdf>

5. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

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

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

Dada la escasa repercusión de la actuación interesada, la viabilidad se realizará de forma simplificada, si bien se va a analizar en cumplimiento del artículo 40.3 del TRLOTUP, como documento que forma parte del Plan de Reforma Interior de Parcela A del Sector Sinto Sentella y la Parcela del Sector APR Nº2 coincidente con Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park" del Plan General de Benidorm.

6. ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

6.1 Inversión.

El complejo interesado cuenta con 40 alojamientos turísticos distribuidos en un edificio de dos plantas, así como de una planta de garaje para la edificación.

Se dota al complejo de unas amplias zonas comunes en superficie en las que habrá una piscina, como de espacios recreativos y de esparcimiento, tales como gimnasio y sala de usos múltiples

El emplazamiento del complejo sería el siguiente:

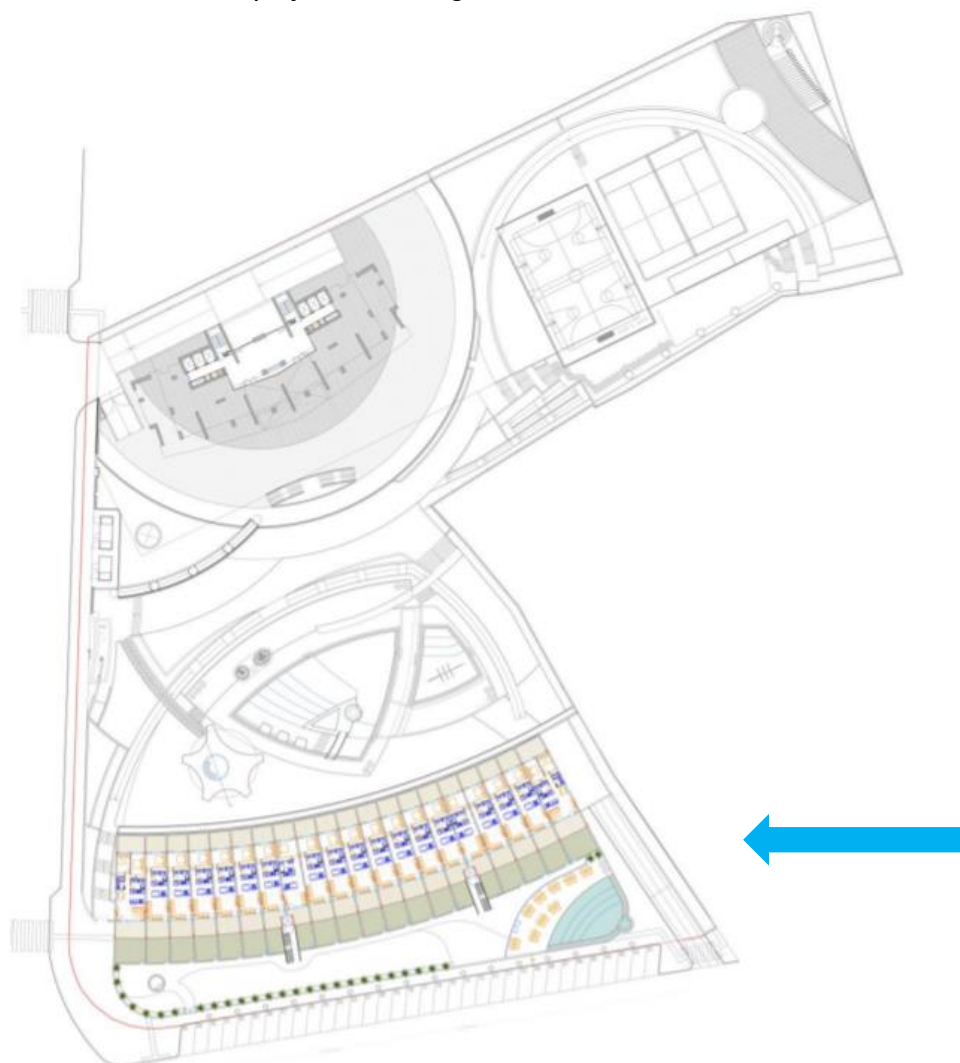


Ilustración 1. Plano emplazamiento de los alojamientos turísticos.

El edificio se compone de:

- a) 1 planta bajo rasante (que constituye el garaje con aparcamientos así como con diversas salas dotaciones, gimnasio y zona wellness para uso y disfrute de los clientes del complejo; y almacenes y salas de instalación para el correcto funcionamiento y dar servicio a los alojamientos.
- b) 2 plantas sobre rasante con alojamientos turísticos, de las cuales
 - 35 unidades son tipo de un dormitorio
 - 1 unidad adaptada de un dormitorio
 - 4 unidades son de dos dormitorios situándose en las dos esquinas del edificio (tanto en planta baja como en alta).



Planta baja



Planta alta

La edificación se reparte en dos núcleos de comunicación vertical.

Cada uno de ellos atendido por un ascensor y una escalera que comunica la totalidad de la verticalidad del edificio, desde el sótano hasta la planta alta.

De tal manera que se pueda acceder a la totalidad de las unidades tanto desde el sótano como desde las zonas comunes, donde se encuentra al acceso a la urbanización con su recepción.

Los alojamientos de planta baja tienen acceso directo, a través de sus jardines y porche cubierto, desde las zonas comunes de la urbanización.

El planteamiento del acceso a las unidades de planta alta se genera a través de una pasarela por delante de los porches cubiertos de las mismas de conformidad con la imagen insertada.

6.2 Financiación.

Los gastos previstos son:

En primer lugar, el importe de la inversión de ejecución material de la edificación del conjunto de alojamientos turísticos que asciende a **2.014.727,98 €**.

En segundo lugar, se contemplan los gastos que ocasionan de ampliación de la instalación, tanto los derivados de la actuación urbanística como los tributos e ingresos de derecho público a los que se debe hacer frente, que ascienden a **130.830,81 euros**.

TRIBUTOS Y COMPENSACIÓN URBANÍSTICA	CUANTÍA
ICIO	80.589,12
Tasa licencia urbanística	46.741,69
Tasa licencia apertura	3.500,00
Total	130.830,81

En tercer lugar, en relación con los costes de urbanización del vial que se cederá a la Administración, se establece un importe de **102.721,27 €**

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

En síntesis:

NECESIDADES DE TESORERÍA	IMPORTE
PEM ejecución de la edificación	2.004.131,17
Tributos	130.830,81
PEM urbanización	226.165,78
Circulante 15% gastos	19.624,62
TOTAL	2.374.210,84

Por tanto, **las necesidades de financiación ascienden a 2.374.210,84 euros** que serán aportadas por los socios de la sociedad a través de cualquier modalidad válida en derecho, permitiendo completar su recuperación en el tercer año de actividad.

6.3 Previsión de ingresos y gastos

6.3.1 Ingresos.

Para llevar a cabo la estimación de los ingresos obtenidos, es necesario aproximar el valor de las siguientes variables: importe recibido por cada alojamiento previsto en el anteproyecto.

En la franja costera de la provincia de Alicante hay gran variedad de conjuntos de alojamientos turísticos, si bien el interesado contendrá materiales de alta calidad, así como zonas de usos comunes de wellness, gimnasio y piscina de grandes características que lo diferenciarán de la oferta actual de Benidorm para este tipo de alojamientos.

En cuanto a precios hay que indicar que en temporada media la oferta más barata en este tipo de edificación corresponde a Apartamentos Luxmar, que oferta alojamiento por un precio de 30€ y la más cara a Apartamentos Benibeach por 297€ sólo alojamiento.

Partiendo de estos datos, y teniendo en cuenta la ubicación y características del hotel del estudio, se ha adoptado un precio medio de 125€ por habitación doble con desayuno incluido en temporada baja con una ocupación del 45%, 150 € en temporada media con una ocupación del 61% y de 175€ en temporada alta con una ocupación del 79%, obteniendo una ocupación media anual del 56,66% a un precio de 150€ por habitación con desayuno incluido.

En relación con el uso específico de la zona wellness, se ha previsto un precio por turista de 15 euros, a multiplicar por los 40 alojamientos turísticos.

INGRESOS	IMPORTE
Alojamiento	2.190.000,00
Zona bienestar	153.300,00
Restauración	1.430.800,00
Total:	3.774.100,00

6.3.2 Gastos

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

GASTOS	IMPORTE
Gastos personal	42.000,00
Alimentación y bebidas	400.000,00
Suministros	200.000,00
Otros gastos	130.830,81
Total:	772.830,81

En este sentido, la información expuesta ha sido contrastada con una de las fuentes económicas referentes del sector como es el Estudio sobre "Indicadores Económicos de la Industria Hotelera Española" así como la Guía de evolución del turismo en Alicante² publicada por la Generalitat Valenciana.

² http://www.turisme.gva.es/tcv/tcv2019/2_Alicante_2019c.pdf

7. CONCLUSIÓN.

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

De conformidad con el informe ambiental favorable de fecha 19 de enero de 2022, las memorias de viabilidad económica de los Planes de reforma interior hoteleros ponen de relieve su escasa transcendencia, a efectos de gasto municipal, como ocurre en la presente actuación.

De todos modos se ha procedido a realizar un análisis sintético de la viabilidad económica de la actuación, resultando los siguientes datos:

VIABILIDAD ACTUACIÓN	IMPORTE
INGRESOS	3.774.100,00
GASTOS- NECESIDAD TESORERÍA	3.147.041,65
BENEFICIO	627.058,35

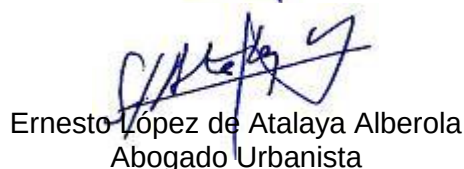
Como conclusión cabe señalar que el crecimiento y desarrollo previsto en el Plan de Reforma Interior resulta viable económicamente para el promotor, siempre y cuando se den los escenarios e hipótesis planteados.

En Benidorm, agosto de 2022

Por el equipo redactor:



Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista



Ernesto López de Atalaya Alberola
Abogado Urbanista