DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento que consta de 21 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 Nº 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 YAÑEZ SANCHEZ - DNI 27435579Y

Firmado digitalmente por MERCEDES YAÑEZ SANCHEZ - DNI 27435579Y

PLAN DE REFORMA INTERIOR

ÁMBITO:

PARCELA "A" SECTOR "SINTO SENTELLA" APA/PE 4
APR Nº 2 – ESTUDIO DE DETALLE "HOTEL BRISTOL PARK"

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROMOTOR:

ALIBUILDING BENIDORM BEACH I, S.L.

Agosto de 2022

PÉREZ SEGURA ASOCIADOS

HULOT ARCH. STUDIO

ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL. 4
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 6
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO. 7
3.1.- Objeto. 7
3.2.- Ámbito. 8
3.3.- Alcance del Plan de Reforma Interior. 8
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN. 9
4.1.- Estimación de la inversión pública. 9
4.2.- Incrementos patrimoniales y compensación económica. 9
4.3.- Liquidación de los Presupuestos municipales. 10
4.4.- Gasto publico asociado a la actuación. 11
4.5.- Ingreso público asociado a la actuación. 12
4.6.- Análisis de la repercusión de los ingresos y gastos derivados de la actuación, sobre la Hacienda Local. Impacto de la actuación en la Corporación Local. 13
4.6.1. Cuantificación de ingresos. 13
5.- ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS. 20
6.- CONCLUSIÓN. 21

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. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

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

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

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

> *"De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*
>
> *Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta."*

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

> *"Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural."*

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

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

Finalmente, todo lo anteriormente citado, queda reflejado en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, debido a que en su artículo 40, señala que los planes de reforma interior deberán contener entre otros documentos, *<<Estudio de viabilidad económica y **memoria de sostenibilidad económica**, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural>>.*

El presente informe de sostenibilidad, tiene una perspectiva temporal amplia, ya que plantea un análisis que trasciende de la fase de ejecución, y se ocupa del coste público, que comporta el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, cuando la Administración reciba la referida actuación.

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la viabilidad económica de la unidad contemplada, a efectos de justificar la capacidad económica del municipio de Benidorm, en el momento de la puesta en marcha en relación con la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias.

Para determinar la sostenibilidad económica del Plan de Reforma Interior procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio, a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

Se ha estimado, a pesar de la escasa trascendencia de la actuación, el efecto que puede tener en un eventual incremento de los gastos corrientes del municipio, la presencia anual de los clientes alojados en la edificación prevista.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Benidorm deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación determinará la sostenibilidad económica del Plan de Reforma Interior, a largo plazo.

3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1.- Objeto.

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:

Viabilizar la realización de unos alojamientos turísticos regulados en el ámbito del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, cuyo aprovechamiento proviene:

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.

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, que se realizaría en la fase de gestión urbanística.

Establecer el marco normativo regulador de la implantación de las edificaciones de uso terciario-alojamientos turísticos.

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.

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.

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 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 superior al objetivo, y como tal, se contempla su gestión mediante transferencias de aprovechamiento.

3.2.- Ámbito.

Como anteriormente se describía, el PRI tiene un ámbito discontinuo, con dos espacios afectados:

La parcela "A" del Sector denominado "Sinto Sentella", actualmente designada como APA/PE4 por el vigente PGMO 1990.

Dentro de esta parcela, el PRI define de modo específico los espacios propuestos para su incorporación al dominio público, así como los específicamente destinados a área terciario-alojamientos turísticos.

La parcela del sector APR nº 2 coincidente con el ámbito del Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park", siendo que en este caso el PRI únicamente tiene como objeto consolidar como edificabilidad a materializar y aprovechamiento objetivo la realmente ejecutada conforme a las licencias municipales, reconociendo el resto del aprovechamiento subjetivo como un defecto susceptible de gestión mediante transferencia de aprovechamiento, o, en su caso, reparcelación discontinua.

3.3.- Alcance del Plan de Reforma Interior.

El alcance del Plan de Reforma Interior es:

a) En la parcela A del Sector "Sinto Sentella", gráfico y normativo, afectando únicamente a la ordenación pormenorizada, al introducir prescripciones en cuanto a la regulación de la edificación para uso terciario-alojamientos turísticos en la parcela "A" del Sector y crear los nuevos suelos dotacionales necesarios pertenecientes a la red secundaria, como más adelante se expondrá.

b) En la parcela del sector APR nº 2 coincidente con el Estudio de Detalle "Hotel Bristol Park", de carácter normativa, ajustando su edificabilidad en el sentido anteriormente indicado.

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

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

4.1.- Estimación de la inversión pública.

La Administración no asumirá ninguna inversión pública derivada de la actuación urbanística interesada, excepto los gastos de explotación que, como se determinará en la presente memoria de sostenibilidad económica, se sufragarán íntegramente con los impuestos y tasas que percibirá el Ayuntamiento de Benidorm puntual y periódicamente

4.2.- Incrementos patrimoniales y compensación económica.

La Administración municipal obtiene cedida y urbanizada una parcela dotacional pública para viariio peatona, con una superficie de 557,68 metros cuadrados con los siguientes efectos:

Esta franja supera la superficie mínima dotacional pública necesaria para garantizar el referido reequilibrio dotacional, en un diferencial de 209,28 m2 a favor del Ayuntamiento.

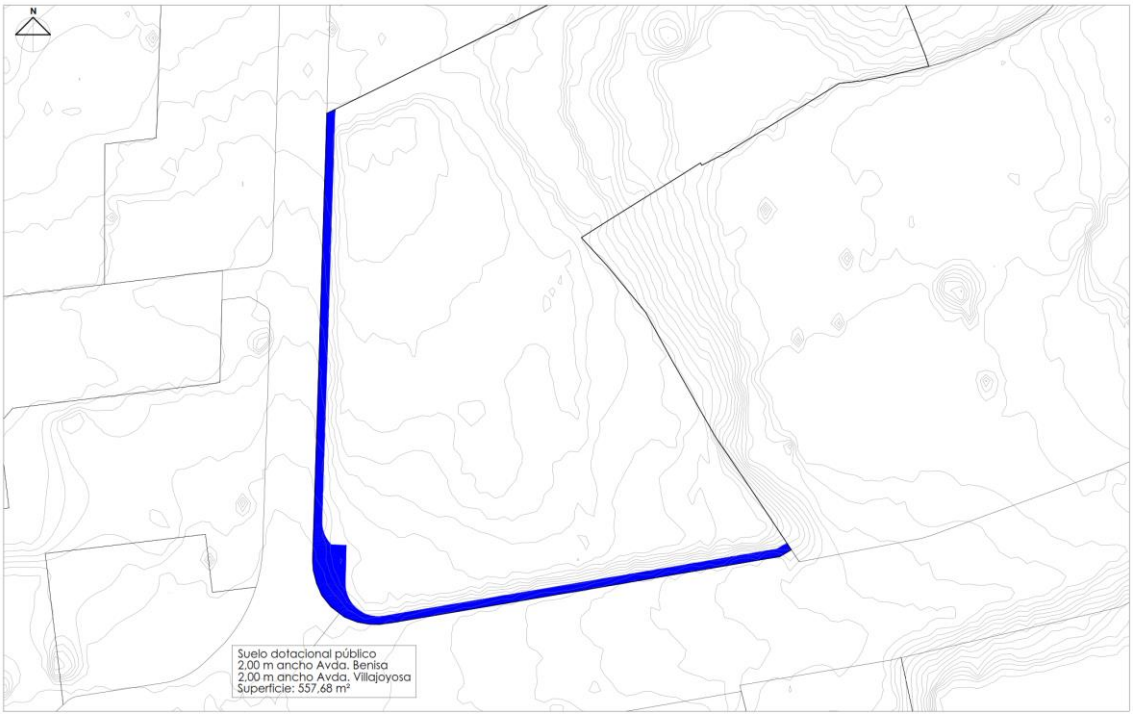

Ilustración 1. Plano del vial dotacional que se cede a la Administración.

En cuanto a la cesión del porcentaje del aprovechamiento contemplado en el artículo 82 del TRLOTUP el PRI prevé la cesión al Ayuntamiento del 20% del incremento de aprovechamiento lucrativo.

Este aprovechamiento es de 75,636 m² útiles y el valor correspondiente a la Administración es de 108.320,58 €, de conformidad con lo expuesto en la memoria del PRI. No obstante, dado que se produce un exceso de cesión dotacional, cuyo valor sería superior al de la cesión de aprovechamiento (casi 300.000 €), se propone saldar a 0 euros esta compensación, lo que se justifica en el Programa de Actuación Aislada.

4.3.- Liquidación de los Presupuestos municipales.

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

Si atendemos, por tanto, a los presupuestos municipales, podemos obtener los gastos como los ingresos previstos por la Administración municipal tanto para sí misma como para sus organismos autónomos. En este caso se ha tomado como base la liquidación del presupuesto municipal liquidado de Benidorm del ejercicio 2019[1], del que se obtienen los siguientes datos:

	Denominación	Capitulo	Derechos Netos	%	€/Hab 68721
Partidas Corrientes	Impuestos Directos	1	50.049.491,08 €	49,04	728,30 €
	Impuestos Indirectos	2	2.959.627,56 €	2,90	43,07 €
	Tasas y otros ingresos	3	26.871.630,09 €	26,33	391,03 €
	Transferencias Corrientes	4	18.410.392,15 €	18,04	267,90 €
	Ingresos Patrimoniales	5	698.817,40 €	0,68	10,17 €
	Enajenación invers. Reales	6	0,00 €	0,00	0,00 €
	Transferencias de capital	7	2.864.115,00 €	2,81	41,68 €
	Activos Financieros	8	200.298,48 €	0,20	2,91 €
	Pasivos financieros	9	0,00 €	0,00	0,00 €
		TOTAL	**102.054.371,76 €**		**1.485,05 €**

Ilustración 2. Tabla presupuesto liquidado 2019. Partida de ingresos.

[1] De conformidad con la Guía metodológica para la elaboración de memorias de sostenibilidad económica, aprobada por el Ministerio de Fomento, el presupuesto que debe analizarse es el liquidado.

	Denominación	Capitulo	Cobros líquidos	%	€/Hab 68.721
Partidas Corrientes	Gastos de personal	1	33.450.313,38 €	32,18	486,76 €
	Gastos corrientes	2	32.777.629,86 €	31,53	476,97 €
	Gastos financieros	3	550.072,44 €	0,53	8,00 €
	Transferencias corrientes	4	7.871.182,45 €	7,57	114,54 €
	Fondo de contingencia	5	0,00 €	0,00	0,00 €
	Inversiones reales	6	10.726.707,63 €	10,32	156,09 €
	Transferencias de capital	7	0,00 €	0,00	0,00 €
	Activos Financieros	8	164.114,84 €	0,16	2,39 €
	Pasivos financieros	9	18.410.883,99 €	17,71	267,91 €
		TOTAL	**103.950.904,59 €**	100,00	**1.512,65 €**

Ilustración 3. Tabla presupuesto liquidado 2019. Partida de gastos.

La liquidación del Presupuesto Municipal del año 2019 se cerró con unos gastos de 103.950.904,59 euros y con unos ingresos de 102.054.371,76 euros.

4.4.- Gasto público asociado a la actuación.

Para tener en cuenta en el presente estudio todos los factores relevantes, consideraremos que edificación del conjunto de alojamientos hoteleros y el ejercicio de su actividad propia, supondrán un incremento estable en la localidad de turistas que, con efectos en el gasto municipal corriente en bienes y servicios, que sí será objeto de tratamiento en esta Memoria de Sostenibilidad Ambiental.

Para calcular el gasto publico asociado a la presente actuación es necesario calcular el incremento poblacional que supone, para ello, se ha utilizado la formula prevista en la Guía Metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica publicada por el Ministerio de Fomento en la se recoge que para los usos terciarios se prevé la figura de *Habitantes Equivalentes*, siendo la formula la siguiente:

INCREMENTO POBLACIONAL VINCULADO AL USO COMERCIAL		
INDICADORES		MAGNITUDES
Cálculo de la variable "Habitantes equivalentes"	m2 uso Terciario/50	46,00
	Gastos independientes 70% del capítulo de Gastos 1 y 2.	19.222.690,10
	Gastos totales	31.770.535,75
	Número de Habitantes equivalentes	**27,83**

Ilustración 4. Tabla incremento poblacional habitantes equivalentes.

Por lo tanto, el número de **habitantes equivalentes por el uso asociado a la actuación es de 28.**

Se inserta el cuadro de extrapolación de ingresos y gastos que genera la presente actuación, determinando que, debido al incremento de habitantes equivalentes y en relación con los gastos previstos en el presupuesto liquidado del año 2019, los gastos de explotación son **30.233,13 euros**.

Extrapolación ingresos y gastos nueva población GASTOS			
	Presupuesto Municipal 2019	Ratio población ciudad %	Repercusión población sector
Capítulo	Créditos totales	Habitantes 68.721,00 %	Hab sector 28
1	33.450.313,38	44,81	13.547,47
2	32.777.629,86	43,91	13.275,03
3	550.072,44	0,74	222,78
4	7.871.182,45	10,54	3.187,85
TOTAL	**74.649.198,13**	**100,00**	**30.233,13**

Ilustración 5. Cuadro gastos de explotación de la actuación.

4.5.- Ingreso público asociado a la actuación.

Para la elaboración del presente estudio vamos a estimar que, el Plan de Reforma Interior, generará únicamente ingresos por el devengo de los tributos municipales no teniendo en cuenta tributos de naturaleza autonómica o estatal, por entender que no van a ser sustanciales al no generarse un aumento de la población sino, en todo caso, un incremento del turismo en el municipio.

Concretamente se han considerado los siguientes supuestos de tributos como generadores de ingresos:

A) Ingresos públicos de único devengo.

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO).
- Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IVTNU)
- Tasas por la tramitación administrativa y urbanística del proyecto.

B) Ingresos periódicos.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto de Actividades Económicas (IAE).

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

4.6.1. Cuantificación de ingresos.

A) Cuantificación de ingresos puntuales.

- Derivados de impuestos:

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

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

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

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que, según la Ordenanza fiscal reguladora de este, en el municipio de Benidorm. **El tipo de gravamen aprobado para todo el municipio es del 4**%.

Para el cálculo del coste material de ejecución se han tomado como base los siguientes valores:

ICIO		
	% Gravamen	4%
COSTES CONSTRUCCIÓN		
	PEM SEGÚN ANTEPROYECTO	**Coste total**
ALOJAMIENTO HOTELERO	2.014.727,98 €	
	Cuota resultante	**80.589,12 €**

Ilustración 6. Tabla cálculo del ICIO.

Por tanto, se estima que por este concepto el Ayuntamiento de Benidorm, recaudará un total de **80.589,12 euros**. Este ingreso no será periódico, generándose únicamente en la fase de construcción.

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

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

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

A efectos de la determinación de la base imponible habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, y el porcentaje que corresponda en función del tiempo en el que se haya mantenido el bien.

El Ayuntamiento de Benidorm tiene establecidos los siguientes porcentajes:

- Período de 1 hasta 5 años: 3,5 de porcentaje anual
- Período de hasta 10 años: 3,2 de porcentaje anual
- Período de hasta 15 años: 3 de porcentaje anual
- Período de hasta 20 años: 3 de porcentaje anual

El tipo de gravamen del impuesto fijado por el Ayuntamiento de Benidorm es del 30%.

Impuesto	Magnitudes	
IIVTNU	V. Catastral	1.998.121,17 €
	% 10 años	3,2%
	Base Imponible	639.398,77 €
	29% ordenanza	30%
	Cuota Resultante	**191.819,63 €**

Ilustración 7. Tabla cálculo del impuesto de IIVTNU

De los datos anteriores se ha determinado que el Ayuntamiento percibirá **191.819,63 euros** por este concepto.

- Derivados de tasas: Tasas por el otorgamiento de licencias urbanísticas, licencias de actividad y por expedición de documentos administrativos.

Como con anterioridad se ha señalado, el Ayuntamiento de Benidorm, ha regulado la tasa por la prestación del servicio de expedición de licencias urbanísticas, constituyendo el hecho imponible la actividad municipal, técnica y administrativa tendente a comprobar si los actos de uso, transformación y edificación del suelo y vuelo que se realicen en el término municipal, se ajustan a la legislación y planeamiento aplicables.

Según en el artículo 6 de la Ordenanza fiscal reguladora de la tasa que devenga la concesión de **licencias de apertura**, la cuota de la tasa será la que resulte de aplicar los siguientes importes:

A) Cuota fija:

Declaración responsable ambiental: 500 €

B) Cuota variable:

A los locales mayores de 30 m² se le sumará a la cuota fija inicial el resultado de multiplicar la superficie del local en m² por 5 €, con el límite de 3.000 m². Puesto que la actividad tiene una superficie de 2.300 m2, se tendrá en consideración el limite máximo meritado.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Licencia de apertura	Cuota Ordenanza por solicitar declaración responsable ambiental	500
	Cuota variable 5€ * m2 sup (Importe máximo 3.000 euros)	3.000
	Cuota resultante	**3.500,00 €**

Ilustración 8. Tabla cálculo de la tasa por licencia de apertura.

En conclusión, se establece un ingreso de **3.500 euros por este concepto.**

Para cuantificar los ingresos correspondientes a la **licencia de edificación**, vamos a considerar el presupuesto de ejecución material de toda la construcción del ámbito de actuación es de 2.014.728 euros coincidente con el valor utilizado para el cálculo del ICIO, por lo que si aplicamos una cuota del **2,32%,** según indica su ordenanza fiscal, obtenemos una recaudación de **46.741,69 euros.**

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de edificación	PEM	2.014.728
	Tipo de gravamen	2,32
	Cuota resultante	**46.741,69 €**

Ilustración 9. Tabla de cálculo de la tasa por licencia urbanística.

La suma de todos los ingresos puntuales es la siguiente:

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	80.589,12
IIVTNU	191.819,63
TASAS	50.241,69
INGRESO TOTAL	**322.650,44**

B) Cuantificación de ingresos periódicos.

- Derivados de impuestos:

a) El impuesto sobre Bienes inmuebles.

De trascendental relevancia resulta el Impuesto de Bienes Inmuebles, dado que supone aproximadamente la mitad de los recursos municipales. Se trata de un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta ley.

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

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

Según el artículo 2 de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes inmuebles, el tipo de gravamen para los bienes de naturaleza urbana, en aplicación de lo establecido en el artículo 72 del RDL 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, será del **0,670%**

El valor catastral se ha calculado teniendo en cuenta la siguiente formula:

Valor Catastral Suelo = 1,4 X (Valor del suelo + Valor de construcción) x 0,5

En consecuencia, de la aplicación de la formula meritada se obtiene que el valor catastral es de 1.998.121,17 euros.

Datos	
Valor del suelo	**570.593,55**
Urbanización	**269.137,28**
Construcción	**2.014.727,98**
Total Valor	**2.854.458,81**
Valor catastral	**1.998.121,17**

En concepto de IBI se obtendría pues, un importe de **13.387,41 euros.**

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	1.998.121,17 €
	Tipo gravamen	0,670
	Cuota Resultante	**13.387,41 €**

Ilustración 10. Tabla cálculo del Impuesto de bienes inmuebles.

b) El impuesto sobre Actividades Económicas.

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

Dicho ingreso municipal, se calcula de conformidad con la Guía Metodológica para la redacción de informes de sostenibilidad económica publicada por el Ministerio de Fomento, en la cual se señala que se proyectará el presupuesto liquidado de ingresos por habitante, al mayor número de habitantes equivalentes previstos de la nueva actuación.

Se ha considerado que el 40% de los ingresos directos se corresponden con los ingresos obtenidos por el Impuesto de actividades económicas, obteniendo una ratio por habitante de 291,32 euros.

Impuesto	Magnitudes	
	RATIO PRESUPUESTO MUNICIPAL	
IAE	ratio impuestos directos (40% IAE)	291,32
	Incrementos habitantes equivalentes	28
	INGRESO PERIÓDICO IAE	**8.156,96 €**

Ilustración 11. Tabla de cálculo del impuesto de actividades económicas.

Finalmente, la cuota resultante del Impuesto de Actividades Económicas ascendería a un importe total de **8.156,96 euros.**

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

A pesar de, como luego se indicará, las previsiones de incremento estable de visitantes alojados suelen conllevar un incremento en el uso de vehículos turismo de alquiler, el eventual incremento de ingresos por este impuesto por la matriculación de vehículos en el ámbito territorial de la localidad, no se estima por no ser significativo.

En relación con el resto de las tasas, (recogida de residuos, alcantarillado, etc.) debido a la escasa trascendencia de la actuación así como que el incremento poblacional que genera es de turistas, no se prevén ingresos periódicos por más conceptos.
La suma de los ingresos periódicos es la siguiente:

- Derivado de tasas.

a) Tasa por la prestación de servicios recogidos en el capitulo 3 de los presupuestos municipales.

Con el desarrollo del sector se van a generar diferentes ingresos periódicos en concepto de tasas. Así, por ejemplo, prestación del servicio de retirada de vehículos de la vía pública, entrada de vehículos a través de aceras, instalación de cajeros automáticos en fechadas de los inmuebles con acceso directo desde la vía pública.

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

TASAS CAPITULO 3 PRESUPUESTOS	Ratio Gasto	Habitantes Sector	Cuota
Tasas por la prestación de servicios públicos básicos. Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente. Tasas por la realización de actividades de competencia local Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	**391**	212,00	**82.897,30**

Ilustración 12. Tabla cálculo tasas aproximadas por uso servicios recogidos en el Capítulo 3 de los presupuestos municipales.

Por este concepto la Administración recaudará un importe de **82.897,30 euros.**

Se inserta a continuación el cuadro resumen de los ingresos periódicos que obtendrá la Administración por el desarrollo del PRI

INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	13.387,41
IAE	8.156,96
TASA CAP 3	82.897,30
ICIO RECURRENTE	5.641,24
INGRESO TOTAL	**110.082,91**

4.6.5 Cuadro comparativo.

A continuación, se expone un cuadro comparativo de los ingresos y gastos periódicos que se afectan al Plan de Reforma Interior.

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS	
GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR	**30.233,13 €**
INGRESOS	**432.733,35 €**
INGRESOS PERIÓDICOS	110.082,91 €
IBI	13.387,41 €
IAE	8.156,96 €
ICIO	5.641,24 €
TASAS CAPITULO 3	82.897,30 €
INGRESOS PUNTUALES	322.650,44 €
PLUSVALIA	191.819,63 €
ICIO	80.589,12 €
TASAS	50.241,69 €

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	30.233,13 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	79.849,78 €
INGRESOS TOTALES	432.733,35 €
ingresos periódicos	110.082,91 €
ingresos puntuales	322.650,44 €

INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	**402.500,22 €**

La diferencia entre el gasto de explotación que supone la actuación y los ingresos periódicos que percibirá la Administración es de 79.849,78 euros, por lo que la actuación resulta sostenible para el Ayuntamiento de Benidorm.

5.- ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

Dentro del Informe de Sostenibilidad Económica, se incluye "la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos". A falta de mayor concreción del texto legislativo, cabe considerar que la actuación propuesta tiene en cuenta la previsión de suelo necesario para la actividad económica suficiente para generar empleo a la población prevista en el crecimiento de las ciudades, generando un desarrollo territorial más equilibrado social y económicamente, favoreciendo la proximidad entre los distintos usos: residencial, productivo, cultural, asistencial, ocio, reduciendo al mínimo la movilidad inducida, con la consiguiente reducción de los desplazamientos forzados, así como la distancia, pudiéndose generar mediante medios de transporte más sostenibles: peatonal, bicicleta, transporte público, etc., evitando la aparición de ciudades dormitorio, ciudad dispersa, con los consiguientes impactos sobre el medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos.

Finalmente, derivado del análisis planteado, aseguramos que tendrá un importante efecto sinérgico para otras actividades vinculadas al turismo de calidad en el Municipio de Benidorm, reforzando así su liderazgo basado en parámetros de innovación, excelencia y sostenibilidad ambiental y social.

6.- CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria se pone de manifiesto la sostenibilidad económica del Plan de Reforma Interior de la 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.

En Benidorm, agosto de 2022

Por el equipo redactor.

Fdo. Rafael Ballester Cecilia
Abogado urbanista

Fdo.- Ernesto López de Atalaya Alberola
Abogado Urbanista

.