

**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA  
E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA  
DEL BORRADOR DE LA MODIFICACION PUNTUAL Nº25  
(3ª ACTUALIZACIÓN M.P. Nº1)  
DE LOS ARTÍCULOS 90, 91, 97, 111, 112 DE LAS NNUU  
Y DE LOS ARTÍCULOS 2, 6, 13, 26, 26.1 y 36 DE LAS OOMM  
NORMATIVA PORMENORIZADA  
DEL PLAN GENERAL DE 1990**



## ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	3
1.1. Objeto y finalidad de la M.P. nº25 .....	3
2. CALCULO DE LA CUANTIFICACIÓN ECONOMÍA DE LA SUSTITUCIÓN DEL DEBER DE CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL EN LA M.P. Nº25. ....	6
2.1. Cálculo de la cuantificación economía de la sustitución del deber de cesión de suelo dotacional con Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U. 1990 de Benidorm. ....	6
2.1.1. Procediendo de cálculo del valor económico del suelo dotacional a sustituir.....	6
2.1.1.1. Cálculo del valor del suelo.....	6
2.1.1.2. Cálculo del aprovechamiento urbanístico del solar .....	17
2.1.1.3. Incremento de la superficie en habitaciones .....	18
2.1.1.4. Incremento de la superficie del uso no habitación: salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna.....	19
2.1.1.5. Incremento de la superficie de vestíbulos, recepción, consejería y consigna. ....	20
2.1.1.6. Total techo edificable a efectos del cálculo del Coeficiente J .....	21
2.1.1.7. Coeficiente J y J* con referencia al mercado inmobiliario (CJRMI) .....	22
2.1.1.8. Edificabilidad Computable a efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder ...	23
2.1.1.9. Cálculo del Suelo Dotacional a ceder .....	24
2.1.1.10. Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI .....	24
2.1.1.11. Valor de la Sustitución Económica de la cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP .....	25
2.1.1.12. Total Valor Económico Sustitutivo de la cesión dotacional del PRI.....	26
3. MODIFICACION PUNTUAL Nº25 - CAMBIO DE USO ACTUAL EN EL INMUEBLE A UN NUEVO USO TERCIARIO .....	27
4. ADQUISICIÓN DEL SUELO DOTACIONAL Y CESIONES ANTICIPADAS AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO SEGÚN LA M.P. Nº1 EN SUELO NO URBANIZABLE .....	36
5. LEGISLACIÓN APLICABLE Y METODOLOGÍA DE LA MEMORIA VIABILIDAD ECONÓMICA .....	36
6. LEGISLACIÓN APLICABLE Y METODOLOGÍA DE LA MEMORIA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA .....	38
6.1. Los presupuestos municipales de 1989 a 2023 .....	40
6.2. Los ingresos en los presupuestos municipales de 1989 a 2023 .....	46
6.3. Los gastos en los presupuestos municipales de 1989 - 2023.....	60
6.4. El Balance Fiscal Municipal en el periodo 1989 - 2023 .....	68

## 1. ANTECEDENTES

El presente documento es la Memoria de Viabilidad Económica y el Informe de Sostenibilidad Económica del “Borrador de la Modificación Puntual nº25” (en adelante M.P. nº25) en los términos establecidos en el ANEXO XIII del Decreto Legislativo 1/2021 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante TRLOTUP) en su última actualización publicada con fecha 26 de mayo de 2025.

La Modificación Puntual nº25, trae causa de los siguientes instrumentos de planeamiento aprobados:

- ❖ Modificación Puntual nº1 Incentivación Hotelera, que se aprobó definitivamente por resolución de Conseller el 20/07/2001 y siendo su publicación el B.O.P. el 12/01/2002
- ❖ Primera Actualización de la Modificación Puntual nº1 Incentivación Hotelera, que se aprobó definitivamente por resolución de Conseller el 23/04/2015 y siendo su publicación el B.O.P. nº 119 de fecha 23/06/2015
- ❖ Segunda Actualización de la Modificación Puntual nº1 Incentivación Hotelera, mayo 2016, que se aprobó por la Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 31/07/2017 y siendo su publicación el B.O.P. nº 170 de 05/09/2017
- ❖ Modificación Puntual nº22 del P.G.M.O. 1990 (Medianas Superficies Comerciales - segunda actualización del artículo 112 de las Normas Urbanísticas) que se aprobó por la Corporación Municipal en Pleno, en sesión celebrada el día 26/07/2021 y siendo su publicación el B.O.P. nº 184 de 27/09/2021.

### 1.1. Objeto y finalidad de la M.P. nº25

Los instrumentos de planificación M.P. nº1, 1ª y 2ª actualizaciones y la M.P. nº22 han tenido bastante aceptación en la industria hotelera de Benidorm habiéndose realizado muchos P.R.I. al respecto sobre todo en los hoteles de 4\* pero no ha tenido tanto éxito para los hoteles de 5\*. Es por ello que para potencia más el segmento de una mejor calidad hotelera en la 3ª actualización de la M.P. nº1, que es la M.P. nº25, se potencia más el incrementar el tamaño de las habitaciones de los hoteles de 5\* y 5\*GL para que los hoteles de 4\* pasen a ser de 5\*. Así mismo, también se potencia el segmento de los hoteles de 4\*, un poco más, para que todavía se continúe con nuevos P.R.I. que mejoren la calidad hotelera de este segmento de la industria hotelera.

El “Borrador de la Modificación Puntual nº25” se redacta como parte de la 3ª Actualización de la M.P. nº1 del P.G.O.U. 1990 y en otra parte como modificaciones de ordenación pormenorizada necesarias para adaptar la normativa del planeamiento urbanístico a la realidad dinámica de la ciudad.

La M.P. nº25 tiene como objetivo potenciar un turismo de mejor y mayor calidad, tanto desde el punto vista cultural, deportivo, asistencial, residencial, terciario, ... como desde el punto de vista económico potenciando la creación de nuevos hoteles de 5\* y 5\* GL o bien la transformación de los actuales hoteles de 4\* y 4\*S a hoteles de 5\* y 5\* GL. Es evidente que esta mejora en la calidad de la oferta hotelera mejorara la calidad y sostenibilidad de la ciudad.

La M.P. nº25 regula que en cada P.R.I. que se redacte para su aplicación, con el objeto de incrementar el tamaño de las habitaciones se deberá calcular la superficie dotacional requerida a tal fin, que podrá hacerse efectiva de varias formas, como son:

1. Mediante la calificación y cesión al Ayuntamiento de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se rehabilita o proyecta el hotel.
2. Mediante la cesión de la superficie dotacional en una parcela dotacional exterior a la del hotel, que podrá ser calificada por el P.R.I., siempre que se cumpla el requisito de proximidad establecido en las modificaciones puntuales.
3. Mediante la calificación y cesión de una parte de la superficie dotacional requerida en la propia parcela o manzana donde se proyecta el hotel y el resto en una parcela dotacional exterior, calificada como tal. Se trata de una fórmula de cesión que combina las dos opciones anteriores.
4. Mediante la compensación económica substitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor económico 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.
5. Mediante una fórmula mixta consistente en la cesión de una parte de la superficie dotacional requerida, en la propia parcela del hotel o bien en una parcela exterior, igual que en los casos 1), 2) y 3) anteriores, y la compensación económica de otra parte en los mismos términos y condiciones que los establecidas en el apartado 4) anterior.

Respecto a la sustitución económica de estas dos últimas formulas, se debe tener en cuenta el ANEXO XIII del Decreto Legislativo 1/2021 del TRLOTUP

A efectos del cálculo de la cesión de suelo dotacional público se sigue mantenido los criterios regulados en la MP nº1, 1ª y 2ª actualización; así como la M.P. nº22 aunque en esta M.P. nº25, se introduce un nuevo criterio ya que se ajusta el “Coeficiente J” en función un nuevo “Coeficiente de Referencia del Mercado Inmobiliario (CRMI)” dando como resultado un nuevo factor que denominamos “Coeficiente J\*” (CJ-RMI) con referencia al mercado inmobiliario para actualizar el “Valor económico sustitutivo de la cesión en el P.R.I.” y el “Valor Sustitución Económica Cesión del % techo lucrativo art. 82 de la TRLOTUP” al mercado inmobiliario en cada momento temporal, como desarrollaremos pormenorizadamente en este documento.

El TRLOTUP regula en el Libro II, Título I, Capítulo III – Patrimonio Público de Suelo que los patrimonios públicos de suelo son un instrumento de política de suelo de carácter finalista, cuyos bienes e ingresos están vinculados a los usos definidos en el planeamiento y destinados a cubrir las necesidades previstas en el mismo, así como a la finalidad de facilitar el planeamiento territorial y urbanístico y su ejecución. Son bienes y recursos que integran el patrimonio municipal del suelo, los ingresos obtenidos mediante la enajenación, permuta o cesión de terrenos.

Entre los fines se encuentran la obtención de suelo dotacional para la mejora del entorno urbano y la inversión en espacios públicos; estos se obtienen, entre otras formas con los instrumentos de planeamiento regulados en la M.P. nº1, en las actualizaciones 1ª y 2ª de la misma y en la M.P. nº22; así como en la M.P. nº25.

Con los anteriores instrumentos de planeamiento cabe, entre otras formas, la cesión dotacional mediante el pago del importe económico (euros) equivalente que a su vez generará la vinculación para la Administración Local a la obtención del suelo dotacional.

## **2. CALCULO DE LA CUANTIFICACIÓN ECONOMÍA DE LA SUSTITUCIÓN DEL DEBER DE CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL EN LA M.P. Nº25.**

### **2.1. Cálculo de la cuantificación economía de la sustitución del deber de cesión de suelo dotacional con Modificación Puntual nº 1 del P.G.O.U. 1990 de Benidorm.**

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 la M.P. nº25, que es la actualización nº3 de la M.P. nº1 se mantienen los mismo criterios y metodología de cálculo, aunque con algunas presiones y adaptaciones al mercado inmobiliario en el momento temporal que se redacten los Planes de Reforma Interior (P.R.I.) correspondientes.

En este documento se van a detallar, motivar y justificar los cálculos matemáticos para obtener el "Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI" mediante la compensación económica sustitutiva de la cesión de la superficie dotacional y de importe de valor económico 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, de acuerdo con los puntos 4 y 5 de la página 4 anterior; así como el "Valor de la Sustitución Económica de la Cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP"

#### **2.1.1. Procediendo de cálculo del valor económico del suelo dotacional a sustituir.**

##### **2.1.1.1. Cálculo del valor del suelo**

1. Se parte del Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble (euros) según Certificación Catastral (en adelante C.C.), descriptiva y gráfica de fecha (anual) coincidente con la redacción del P.R.I., bien obtenida por la propiedad del inmueble en el Catastro o bien facilitada por el área económica del Ayuntamiento de Benidorm. Así como, de la superficie de la parcela neta mediante levantamiento topográfico (m<sup>2</sup> suelo neto) y de la superficie construida (m<sup>2</sup> construido con ppzzcc) del inmueble del PRI.

Vamos a calcular el ejemplo del “P.R.I. del Hotel Ritz Benidorm 5\*\*\*\*\* GL”, ya que sus cálculos recogen bastantes de las novedades que introduce la M.P. nº25

<b>DATOS DEL INMUEBLE s/ Certificación Catastral - EJEMPLO - HOTEL RITZ BENIDORM 5*****GL</b>		
Valor Catastral del inmueble	8.900.000,00	Euros
Valor Catastral del Suelo	2.200.000,00	Euros
Valor Catastral de la Construcción	6.700.000,00	Euros
Superficie construida	17.000,00	M2 construido
Superficie de parcela	12.000,00	M2 suelo neto

2. Con el Valor Total Catastral (euros) del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral y la superficie de la parcela neta (m<sup>2</sup> suelo neto) del inmueble según plano del levantamiento topográfico del solar según el P.R.I. obtenemos el Valor Unitario del Suelo Catastral del inmueble (euros/m<sup>2</sup> suelo neto) [A]

Al Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble (euros/m<sup>2</sup> 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 5/2021, de 20 de mayo, de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables cada año 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”, obteniendo de esta forma el Coeficiente de Relación Catastral con el Mercado según la mencionada Orden, denominado “k” Coeficiente multiplicador del valor catastral para el año correspondiente. Con lo que se obtiene de forma objetiva el “Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble \* Coeficiente Catastral” para cualquier inmueble en Benidorm [B]. De esta forma es homogéneo el cálculo del Valor Unitario del Suelo Catastral para cualquier inmueble situado en Benidorm.

<b>DATOS DEL INMUEBLE - EJEMPLO - HOTEL RITZ BENIDORM 5*****GL</b>		
Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral	2.200.000,00	Euros
Superficie de la parcela neta del inmueble s/ PRI	12.000,00	M2 suelo neto
Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble s/ Certificación Catastral [A]	183,33	Euros / M2 suelo neto
Código Postal para la aplicación de la Orden 05/2021 - Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en el año 2021	"03503"	
Cm Coeficiente de municipio	2,22	
Cd Coeficiente de distrito según código postal	1,00	
Coeficiente de Relación "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral	2,2200	Para el año 2025
Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble * Coeficiente Catastral [B]	407,00	Euros / M2 suelo neto

Si en el Certificado Catastral mencionado no constase bien el Valor del Suelo, bien el Valor Catastral y el del suelo, o incluso también el valor de la construcción; el Valor del Suelo deberá ser calculado según la metodología del Anexo de la Modificación Puntual nº 01 – Incentivación Hotelera.

El Valor Total del Suelo del Inmueble [C] adoptado debe ser siempre superior al resto valores obtenidos según la metodología del Anexo de la Modificación Puntual nº 01 – Incentivación Hotelera, de acuerdo con el Principio de Mayor y Mejor Uso de la valoración inmobiliaria. Es decir, se deberá obtener el Valor de Mercado del Suelo del Inmueble, según los apartados 1, 2, 3 y 4 del mencionado Anexo y se adoptará el mayor de ellos y este deberá ser siempre superior al obtenido de acuerdo con los criterios y cálculos establecidos en el apartado nº 5. En caso contrario se adoptará el Valor Total del Suelo obtenido en el apartado 5.

A continuación, pasamos a realizar los mencionados cálculos con nuestro ejemplo del P.R.I. del Hotel Ritz Benidorm 5\*\*\*\*\*GL

<b>DATOS DEL INMUEBLE s/ Certificación Catastral - EJEMPLO - HOTEL RITZ BENIDORM 5*****GL</b>		
	Valor Catastral del inmueble	8.900.000,00 Euros
	Valor Catastral del Suelo	2.200.000,00 Euros
	Valor Catastral de la Construcción	6.700.000,00 Euros
	Superficie construida	17.000,00 M2 construido
	Superficie de parcela	12.000,00 M2 suelo neto
<b>1</b>	Valor Total del suelo catastral	2.200.000,00 Euros
	Cm Coeficiente de municipio	2,22
	Cd Coeficiente de distrito según código postal	1,00
	Coeficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00
	Coeficiente de Relación con el Mercado s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - k Coeficiente multiplicador del valor catastral	2,2200
	Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	4.884.000,00 Euros
	superficie de la parcela neta	12.000,00 M2 suelo neto
	Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble	407,00 Euros / M2 suelo neto
	Superficie construida	17.000,00 M2 construido
	Valor Unitario de Mercado de Repercusión del Suelo	287,29 Euros / M2 construido

- Si en la “Ficha de Catastral”, no viniese especificado el Valor Total del Suelo, pero sí 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 “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

DATOS DEL INMUEBLE s/ Certificación Catastral - EJEMPLO - HOTEL RITZ BENIDORM 5*****GL		
Valor Catastral del inmueble	8.900.000,00	Euros
Valor Catastral del Suelo	0,00	Euros
Valor Catastral de la Construcción	6.700.000,00	Euros
<b>2</b>		
Valor Catastral del Suelo	2.200.000,00	Euros
Coefficiente de Actualización del Valor Catastral	2,22	
Coefficiente del Municipio de Benidorm	1,00	
Coefficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00	
Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	4.884.000,00	Euros
<b>superficie de la parcela neta</b>		
superficie de la parcela neta	12.000,00	M2 suelo neto
Valor Unitario de Mercado del Suelo del Inmueble	407,00	Euros / M2 suelo neto
<b>Total Superficie construida</b>		
Total Superficie construida	17.000,00	m2 construidos
Valor Unitario de Mercado de Repercusión del Suelo	287,29	euros / m2 construidos

4. Si en la “Ficha de Catastral”, no viniese especificado el Valor Total del Suelo ni el Valor Total de la construcción, pero sí 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<sub>v</sub> : Valor en Venta del producto inmobiliario terminado (el valor del inmueble hotelero de la ficha catastral)

V<sub>r</sub> : Valor de Repercusión del Suelo

V<sub>c</sub> : Valor de la construcción (el establecido en la ficha catastral)

En el Valor de la construcción (V<sub>c</sub>), 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 básicas de una Vivienda de Promoción Pública (V.P.P.). El coste de la categoría 1.1.2.4., se obtendrá de la página web del

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Instituto Valenciano de la Edificación (<https://www.five.es/modulo-de-edificacion/>) para una “edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 4 y 8 plantas de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media superior a 70 m<sup>2</sup> útiles y de un nivel básico de acabados” y que a noviembre de 2025 el Coste Unitario de Ejecución Material es de 668,80 €/m<sup>2</sup> construido con parte proporcional de zonas comunes, tal como queda reflejado en la siguiente imagen.

**RESIDENCIAL**

Fecha de cálculo: Noviembre 2025 MBE 11/2025 = 880 €/m<sup>2</sup> COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 668,80 €/m<sup>2</sup>

<p><b>Ct</b> TIPO DE EDIFICIO</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>Entre medianeras</b></p> <p><input type="radio"/> Abierta</p> <p><input type="radio"/> En hilera</p> <p><input type="radio"/> Unifamiliar aislada</p>	<p><b>Ch</b> Nº DE PLANTAS</p> <p><input type="radio"/> nº de plantas &lt; 3</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>4 ≤ nº de plantas ≤ 8</b></p> <p><input type="radio"/> nº de plantas &gt; 8</p>	<p><b>Cu</b> UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>No</b></p> <p><input type="radio"/> Sí</p>
<p><b>Cv</b> Nº DE VIVIENDAS</p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas &gt; 80</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>21 ≤ nº de viviendas ≤ 80</b></p> <p><input type="radio"/> nº de viviendas &lt; 20</p>	<p><b>Cs</b> SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>5 viviendas &gt; 70m<sup>2</sup></b></p> <p><input type="radio"/> &lt; 46m<sup>2</sup> ≤ 5 viviendas ≤ 70m<sup>2</sup></p> <p><input type="radio"/> 5 viviendas &lt; 45m<sup>2</sup></p>	<p><b>Ca</b> ACABADOS E INSTALACIONES</p> <p><input checked="" type="radio"/> <b>Básico</b></p> <p><input type="radio"/> Medio</p> <p><input type="radio"/> Alto</p>

Edificación residencial entre medianeras con una altura de entre 4 y 8 plantas, de entre 21 y 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m<sup>2</sup> y de un nivel básico de acabados.

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, ...) se estima en un 11% del coste de contrata.

Para obtener el valor de la construcción de los hoteles, se utilizará 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 motivarán y justificarán documentalmente los costes de ejecución material adoptados en el cálculo del valor del suelo.

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Obtenido de esta forma el Valor Unitario de Construcción del hotel correspondiente, se multiplicará por la superficie total construida del hotel y este valor se restará 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 nº5 siguiente.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

<b>DATOS DEL INMUEBLE s/ Certificación Catastral - EJEMPLO - HOTEL RITZ BENIDORM 5****GL</b>		
Valor Catastral del inmueble	8.900.000,00	Euros
Valor Catastral del Suelo	0,00	Euros
Valor Catastral de la Construcción	0,00	Euros
<hr/>		
Valor Catastral del inmueble	8.900.000,00	Euros
Coeficiente de Actualización del Valor Catastral	2,22	
Coeficiente del Municipio de Benidorm	1,00	
Coeficiente de Uso para el uso Hotelero	1,00	
Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	19.758.000,00	Euros
<hr/>		
<b>Coste Unitario Ejecución Material - Categoría 1.1.2.4. ( anexo RD. 1020/93) s/ IVE - 2025</b>	<b>668,80</b>	<b>Euros/m² construido</b>
<hr/>		
<b>Categoría del Hotel</b>	<b>5 *****</b>	
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	
<hr/>		
Coste Unitario Ejecución Material	1.772,32	Euros/m² construido
Beneficio del Constructor - 6% s/ Coste Ejec Material	106,34	Euros/m² construido
Gastos Generales del Constructor - 13 %	230,40	Euros/m² construido
Coste Unitario Contrata - Hotel de 4*	2.109,06	Euros/m² construido
Costo Unitario de honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción ( licencias, tasas, AJD y TP, ...) - 11% s/ Costo Contrata	232,00	Euros/m² construido
Valor Unitario de la Construcción ( Vc) s/ RD 1020/93	2.341,06	Euros/m² construido
<hr/>		
Valor Unitario de la Construcción ( Vc) s/ RD 1020/93	2.341,06	m² construido
Total Superficie construida	17.000,00	Euros/m² construido
Valor Total de la Construcción ( Vc) s/ RD 1020/93	39.797.977,30	Euros
<hr/>		
Valor Mercado del inmueble según catastro	19.758.000,00	Euros
Valor Total de la Construcción ( Vc) s/ RD 1020/93	39.797.977,30	Euros
Valor de Mercado del Suelo	-20.039.977,30	Euros
<hr/>		
Valor Total Mercado (Catastral) del Suelo	19.758.000,00	Euros
% Repercusión del suelo mínima 25 % s/ Valor de mercado	25,00%	
Valor de Mercado del Suelo	4.939.500,00	Euros

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

- Si en la “Ficha de 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 (A.E.H.) 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 esté 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 apartado nº5 siguiente.
- Como el techo en el P.G.M.O 1.990 se mide en superficie útil tenemos que establecer un coeficiente o ratio de conversión entre la superficie útil y la superficie construida con parte proporcional de zonas comunes. Veamos como lo establecemos de una forma objetiva.

El art. 4. Superficie Útil del Real Decreto 3148/1978 por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 3148/1978 sobre Política de Vivienda regulaba que la ratio conversión de m<sup>2</sup> útil / m<sup>2</sup> construidos sería como máximo 0,80 m<sup>2</sup>util/m<sup>2</sup>construido ppzzcc.

IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial										
Testigo	Nº Expediente	Emplazamiento	Tipología Edificatoria	Nº Plantas s/r	Nº de Viviendas	Superficie Construida de Vivienda	Superficie Util de Vivienda	Relacion M2 construido / m2 Usil	Superficie Construida Unitaria de Vivienda	Superficie Util de Vivienda
1	RE-12/90	Santa Pola . C/ Trasmallo	Bloque exento	3	122	11.801,94	10.065,92	1,17247	96,74	82,51
2	RE-18/90	Alcol. Barrio de La Sang	Manzana Cerrada	4	143	11.709,44	8.839,12	1,32473	81,88	61,81
3	RE-12/90	Alicante. Sanb Domingo	Bloque exento	8	49	4.322,72	3.493,74	1,23728	88,22	71,30
4	RE-23/93	Pza Dramaturgo Faust o Hernandez. Valencia	Manzana Cerrada	4	3	560,00	412,50	1,33333	183,33	137,50
5	UA-2103/95	Valencia. c/ Moret 5-7	Manzana Cerrada	4	9	774,91	679,67	1,14013	86,10	75,52
6	UA-0536/95	Valencia. Plaza de Árbol	Manzana Cerrada	4	21	1.837,12	1.342,22	1,36872	87,48	63,92
7	RE-01/98	Sect. nort Granja Rocamora	Bloque exento-ados adas	2	44	4.950,00	3.960,00	1,25000	112,50	90,00
8	RE01/99	Parcela R4 PP s sector R-5. Cas tellón	Bloque exento	9	40	4.715,75	3.046,40	1,54797	117,89	76,16
9	RE 02/99	Parcela F-6 - UA -2 San Vicente del Ras peig	Manzana Cerrada	5	52	6.014,31	4.354,85	1,38106	115,66	83,75
10	RE 03/99	Par.D s ecAPD/4 Rabas e Alicante	Bloque exento	3	36	2.450,82	1.859,09	1,31829	68,08	51,64
11	RE-04/99	Alda. Constitución. Guadalesquies	Bloque exento- ados adas	2	30	3.722,40	2.700,00	1,37867	124,08	90,00
12	RE 04/01	Manzana B-O Mas del Ros ari Paterna	Bloque exento	5	56	5.876,64	4.329,52	1,35734	104,94	77,31
13	RE 05/01	C/ Montiel C/ Benis a no. Liria	Manzana Cerrada	5	27	2.803,68	2.096,94	1,33762	103,84	77,63
14	AT-01/00	C/Rio Vinalopo, Turia y Jucar Cas tella	Bloque exento	3	48	2.245,92	1.920,00	1,16975	46,78	40,00
15	AT-02/00	C/Collado Part.Calverio La Nucia	Bloque exento	3	36	1.647,69	1.426,32	1,15520	45,77	39,62
16	AT 03/00	Sec.5 Plan Parcial "Las Plamas". Picanya	Bloque exento	1	31	1.475,91	1.239,07	1,19114	47,61	39,97
17	RE- 03/00	Parcela 1A y 1 B - Plan Parcial PAU-2 Alicante	Bloque exento	10	172	17.953,86	12.747,24	1,40845	104,38	74,11
18	RE-04/00	Parcela 9A - Plan Parcial PAU-2 Alicante	Bloque exento	8	75	9.182,16	6.460,31	1,42132	122,43	86,14
19	RE- 05/00	Parcela R-20 del PP s sector R-5 Cas tellón	Bloque exento	7	70	7.420,70	4.991,20	1,48776	106,01	71,30
20	UAO-01/00	C/Carras quer nº 2-14 . Valencia	Manzana Cerrada	4	34	3.031,05	2.143,26	1,41422	89,15	63,04
21	UA2RD-01/00	C/ Arolas nº 2 -4 Valencia	Manzana Cerrada	5	44	5.233,83	3.663,68	1,42857	118,96	83,27
22	UA2RB 0 100	Pza Viriato Barrio de Velluters . Valencia	Manzana Cerrada	5	8	655,90	490,25	1,33789	81,99	61,28
23	AT 01/01	PERI nº 21 Grao. Cas tellon de la Plana	Bloque exento	5	64	2.993,92	2.560,00	1,16950	46,78	40,00
24	RE 01/01 A-B-C	Sector residencial. Ciudad de la Luz Alicante	Bloque exento	4	70	8.294,96	6.520,60	1,27212	118,50	93,15
25	RE- 02/01	Parcela R-2. Garbinet norte.Alicante	Manzana Cerrada	6	105	13.066,99	9.477,60	1,37872	124,45	90,26
26	RE-03/01	Parcela R-34 del PP s sector R-5 Cas tellón	Bloque exento	16	37	4.631,88	2.977,09	1,55584	125,19	80,46
27	RE 09/01	Pedania Coquillada Carcaient	Bloque exento- ados adas	2	22	2.386,85	1.974,21	1,20902	108,48	89,74
28	AT 01/02	Plan especial L'Horta Major Vilamarxant	Bloque exento	2	45	2.190,51	1.777,68	1,23223	48,66	39,50
29	AT 02/02	C/Petrel C11 ua.2 SAN Vicente del Ras peig	Bloque exento	2	39	1.811,55	1.577,45	1,14840	46,45	40,45
30	RE 02/02	Alda. País Valenciàno . San Vicente del Ras peig	Manzana Cerrada	5	8	863,17	616,00	1,40125	107,90	77,00
31	RE- 03/03	Parcela R-27 del PP s sector R-5 Cas tellón	Bloque exento	6	70	6.144,09	4.418,98	1,39039	87,77	63,13
32	RE-04/03	Parcela R-37 del PP s sector R-5 Cas tellón	Bloque exento	6	74	9.200,80	6.683,73	1,37660	124,34	90,32
33	AT 02/01	C/Pais valencia Lálcara	Bloque exento	6	40	1.907,07	1.554,40	1,22688	47,66	38,86
34	AT-02/04	Parcela Dotacional. Sector La Cala . Benidorm	Bloque exento	11	40	2.305,11	1.520,80	1,51572	57,63	38,02
35	RE 01/04	Sector Los Hoyos Torrevieja	Bloque exento- ados adas	2	40	3.022,80	2.472,44	1,22252	75,57	61,81
36	RE 10/05	Parcela 21 del PP Beniopa pas seig Gandia	Bloque exento	5	62	4.881,11	3.857,74	1,26528	78,73	62,22
	TOTAL				1.866	174.077	130.249	1,33650	93,28	69,80

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

La anterior publicación del Instituto Valenciano de la Vivienda denominada “IVVSA 20 años de arquitectura residencial”, con ISBN: 978-84-482-5234-2, analiza 36 promociones inmobiliarias realizadas por el IVVSA en diferentes emplazamientos dentro de la Comunidad Valenciana, en relación al nº de viviendas (1.866 viviendas), su superficie total construida (174.077 m<sup>2</sup> construido) y su superficie total útil (130.249 m<sup>2</sup> útiles). Los anteriores datos son ciertos, seguros y públicos; obteniéndose de dicho análisis la relación m<sup>2</sup> construido / m<sup>2</sup> útil de cada una de ellas, la superficie media construida y útil de cada una de las promociones, así como, del conjunto total de las 36 promociones, tal como queda reflejado en el siguiente cuadro:

Del análisis de los anteriores datos obtenemos la promoción residencial estándar que ha realizado el Instituto Valenciano de la Vivienda “IVVSA” en los últimos 20 años. Siendo la reflejada en el cuadro siguiente:

Numero de viviendas de la promocion estandar del IVVSA	<b>52</b>	Viviendas
Superficie Construida de Vivienda de la promocion estandar del IVVSA	<b>4.835</b>	M2 construidos con ppzzcc
Superficie Util de Vivienda de la promocion estandar del IVVSA	<b>3.618</b>	M2 util
Superficie Construida Unitaria de Vivienda	<b>93,29</b>	M2 construidos con ppzzcc
Superficie Util de Vivienda	<b>69,80</b>	M2 util

Y adoptando la superficie media construida con ppzzcc y útil del estudio de las 36 promociones del IVVSA, obtenemos la relación que existe entre cada m<sup>2</sup> que se construye por cada m<sup>2</sup> útil que se construye y se vende; y en consecuencia podemos correlacionar uno con otro y viceversa, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Superficie Útil modal de una Vivienda plurifamiliar en edificación colectiva s/ IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial (1)	<b>69,80</b>	m2 útiles
Superficie Construida modal de una Vivienda plurifamiliar en edificación colectiva s/ IVVSA 20 Años de Arquitectura Residencial (2)	<b>93,29</b>	m2 construidos ppzzcc
Relación M2 construido / M2 Útil (3)=(2) / (1)	<b>1,3365</b>	
Relación M2 Útil / M2 construido (3)=(1) / (2)	<b>0,74823</b>	

De donde entendemos que se ha motivado y justificado de una forma objetiva que la relación en una edificación colectiva de vivienda plurifamiliar de 1,3365 m<sup>2</sup>c ppzzcc / m<sup>2</sup> útil o lo que es lo mismo 0,74822 es una ratio segura con la que podemos transformar las superficie útiles que regula el PGOU Benidorm 1990 con superficies construidas con parte proporcional de zonas comunes; así mismo, entendemos que podemos asimilar una edificación colectiva de vivienda plurifamiliar a un hotel para determinar el mantenimiento del índice dotacional.

7. 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 en Benidorm en euros/m<sup>2</sup> útil, según el “Decreto 180/2024 por el que se aprueba el régimen jurídico de las Viviendas de Protección Pública (VPP) de la Comunitat Valenciana o legislación que la sustituya, por la ratio o coeficiente de relación entre la superficie útil y la superficie construida de 0,74823 m<sup>2</sup> útil/m<sup>2</sup> construido del IVVSA, mencionado en el párrafo anterior, 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 m<sup>2</sup> útil/m<sup>2</sup> 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 de promoción pública (VPP) de Benidorm, se utilizará 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 13% del coste de ejecución material, 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 11% 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 “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

5	Precio Máximo V.P.P. del Ámbito Territorial en Benidorm - Decreto 180/2024 en 2025	2.400,00	Euros/m <sup>2</sup> Útil
	Ratio: m2 Construido con ppszcc / m2 útil según Ratio del IVVSA	0,74822	m2 útil/m2 construido,
	Precio Máximo V.P.P. del Ámbito Territorial en Benidorm - Decreto 180/2024 en 2025	1.795,74	Euros/m <sup>2</sup> construido
	Coste Unitario Ejecución Material - Categoría 1.1.2.4. ( anexo RD. 1020/93) s/ IVE - Año 2025	668,80	Euros/m <sup>2</sup> construido
	Coeficiente de la Categoría 1.1.2.3.-	1,15	
	Coste Unitario Ejecución Material - Categoría 1.1.2.3. ( anexo RD. 1020/93)	769,12	
	Beneficio del Constructor - 6% s/ Coste Ejec Material	46,15	Euros/m <sup>2</sup> construido
	Gastos Generales del Constructor - 19 %	146,13	Euros/m <sup>2</sup> construido
	Coste Unitario Contrata - Categoría 1.1.2.4. ( anexo RD. 1020/93) s/ IVE - 2025	961,40	Euros/m <sup>2</sup> construido
	Costo Unitario de honorarios profesionales e importe de los tributos que gravan la construcción ( licencias, tasas, AJD y TP, ...) - 11% s/ Costo Contrata	105,75	Euros/m <sup>2</sup> construido
	Valor Unitario de la Construcción ( Vc) s/ RD 1020/93	1.067,15	Euros/m <sup>2</sup> construido
	Precio Máximo V.P.P. del Ámbito Territorial en Benidorm - Decreto 180/2024 en 2025	1.795,74	Euros/m <sup>2</sup> construido
	Valor Unitario de la Construcción ( Vc) s/ RD 1020/93	1.067,15	Euros/m <sup>2</sup> construido
	Valor Unitario del Suelo ( Vs) s/ Norma 16 del RD 1020/93	215,51	Euros/m <sup>2</sup> construido
	Valor Unitario del Suelo ( Vs) s/ Norma 16 del RD 1020/93	215,51	Euros/m <sup>2</sup> construido
	Total Superficie construida	17.000,00	m <sup>2</sup> construido
	Valor Total del Suelo ( Vs) s/ Norma 16 del RD 1020/93	3.663.737,14	Euros

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

<b>DATOS DEL INMUEBLE - EJEMPLO - HOTEL RITZ BENIDORM 5*****GL</b>		
<b>CALCULO DEL VALOR DEL SUELO DEL INMUEBLE</b>		
Según apartado nº 1	4.884.000,00	Euros
Según apartado nº 2	4.884.000,00	Euros
Según apartado nº 3.1	-20.039.977,30	Euros
Según apartado nº 3.2	4.939.500,00	Euros
Según apartado nº 5	3.663.737,14	Euros
Mayor Valor del suelo calculado	4.939.500,00	Euros

En este ejemplo, al Valor Total del Suelo a adoptar seria de **4.939.500,00 euros**

### 2.1.1.2. Cálculo del aprovechamiento urbanístico del solar

Para calcular el Valor Unitario de Mercado Repercusión de suelo s/ C.C. (euros/m<sup>2</sup> útil), de forma homogénea de cualquier inmueble en Benidorm, partimos del Valor Total del Suelo del Inmueble (euros) obtenido en el punto anterior [C], que lo dividiremos por la edificabilidad total existente sobre el solar en m<sup>2</sup> útiles, que se obtiene de la edificabilidad total sobre el solar en m<sup>2</sup> construidos según certificación catastral dividido por la ratio entre la superficie construida y la superficie útil de 1,3365 m<sup>2</sup>construido / m<sup>2</sup>útil del I.V.V.S.A.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Valor Total Catastral del <b>Suelo</b> del Inmueble s/ Certificación Catastral	2.200.000,00	Euros
Coefficiente de Relación "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficiente multiplicador del valor catastral	2,2200	Para el año 2025
Valor Total Mercado del <b>Suelo</b> del Inmueble s/ Certificación Catastral	4.884.000,00	Euros
Mejor y Mayor Valor del Suelo calculado s/ M.V.E. -M.P. n.º 1 y 25 [C]	4.939.500,00	Euros
Edificabilidad sobre el solar en M2 construidos s/ Certificación Catastral	17.000,00	M2 construidos
Ratio: m2 Construido con ppzcc / m2 útil según Ratio del IVVSA	1,3365	M2 construido ppzcc / M2 útil
Edificabilidad sobre el solar en M2 útiles s/ Certificación Catastral y ratio IVVSA	12.719,79	M2 útiles
Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. n.º 25	388,33	Euros / M2 útil

El Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar (m<sup>2</sup> útiles) [D] se obtiene multiplicando la superficie de la parcela neta (m<sup>2</sup> suelo neto) del inmueble según P.R.I. (con informe preceptivo del topógrafo municipal) por el índice de edificabilidad neta de las NNUU y OOMM del PGOU, que para el ejemplo del “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” la definimos como “edificación abierta” del artículo 26 - *Condiciones de volumen* de las Ordenanzas Municipales (0,90 m<sup>2</sup> útil / m<sup>2</sup> suelo neto) en el Grado 2 según la ubicación del inmueble que hemos predefinido virtualmente.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

<b>1.- Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar</b>		
Superficie de la parcela neta del inmueble s/ PRI	12.000,00	M2 suelo neto
Condiciones Volumen - Edificación Abierta s/ OOMM	0,90	M2 útil / M2 suelo neto
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en m2 útiles según PGOU Benidorm [D]	10.800,00	M2 útiles

Todas las operaciones deberán ser realizadas en m<sup>2</sup> útiles.

### 2.1.1.3. Incremento de la superficie en habitaciones

De acuerdo con el ejemplo del P.R.I. del Hotel Ritz Benidorm 5\*GL, que se redactará y tramitará el hotel aumenta en número de habitaciones según el siguiente cuadro:

2. - Incremento de la superficie en habitaciones		
Numero de Habitaciones del hotel existente	130	habitaciones
Numero de Habitaciones del nuevo hotel después del PRI	150	habitaciones
Numero de Habitaciones que se aumentan con el PRI	20	habitaciones

De acuerdo con el ejemplo del P.R.I. del Hotel Ritz Benidorm 5\*GL, se le añade al anterior Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar (m<sup>2</sup> útiles) el incremento de m<sup>2</sup> techo útiles en habitaciones después del PRI [E].

Que le podemos añadir hasta un máximo no computable de la parte de terraza vinculada a una habitación cuya superficie no exceda del 40 % de la útil al ser un hotel de 5\*. Este % varía del 30% al 40% según categoría del hotel de 3\* a 5\*GL - s/ art. 90 NNUU del PGOU según M.P. nº25

Las superficies de terrazas de las habitaciones después del PRI [F] se medirán al 100% de la superficie útil de la terraza. En las superficies de las terrazas después del PRI podrá haber un exceso o defecto de incremento computable en m<sup>2</sup> útiles en terrazas que habrá que añadir al incremento de m<sup>2</sup> techo útiles en habitaciones con lo que obtendremos un “Incremento de m<sup>2</sup> techo útiles en Habitaciones + Terrazas después del PRI” [G]

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Incremento de m2 techo útiles en Habitaciones después del PRI [E]	2.400,00	M2 útiles
Parte de terraza vinculada a una habitación cuya superficie no exceda del % de la útil de esta según categoría del hotel de 3* a 5*GL - s/ art.90 NNUU	40%	Hotel 5*GL
Terrazas: % máximo sin computar al 100% de la superficie útil	960,00	M2 útiles
Terrazas: Superficies de terrazas después del PRI al 100% de la superficie útil de la terraza [F]	1.200,00	M2 útiles
Exceso o defecto de Incremento Computable en m2 útiles en Terrazas después del PRI	240,00	M2 útiles
Incremento computable de m2 techo útiles en Terrazas después del PRI	240,00	M2 útiles
Incremento de m2 techo útiles en Habitaciones + Terrazas después del PRI [G]	2.640,00	M2 útiles

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

El artículo 90.1- Edificabilidad a obtener mediante P.R.I. de la M.P. nº25, regula que: *En los hoteles de 5\*\*\*\*\* y 5GL \*\*\*\*\*, el anterior incremento del coeficiente de edificabilidad se podrá destinar al uso habitación hasta un máximo del 30% y el resto para los servicios comunes (es decir, hasta un máximo del 6,00% para hoteles de 5\* y 7,50% para hoteles de 5\*GL)*

El art. 90.1 de la M.P. nº25, regula un incremento del coeficiente de edificabilidad del uso no habitación según la categoría del hotel y además establece un reparto especial para los Hoteles de 5\* y 5\*GL hasta un máximo del 30% del uso no habitación para ampliar las habitaciones del anterior incremento de la edificabilidad. Por lo tanto, resultando un índice especial del incremento del coeficiente de edificabilidad s/ art. 90.1 para uso habitación exclusivamente para los hoteles de 5\* y 5\*GL.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

<b>2a. - Incremento de la superficie en habitaciones para Hoteles de 5* y 5*GL</b>		
Incremento del coeficiente de edificabilidad s/ art. 90.1 M.P. nº25 del uso no habitación según la categoría del hotel	25%	Hotel 5*GL
Incremento especial para Hoteles de 5* y 5*GL hasta un máximo del 30% del uso no habitación para ampliar habitaciones	30%	Hotel 5*GL
Índice especial del Incremento del coeficiente de edificabilidad s/ art. 90.1 para uso habitación en hoteles de 5* y 5*GL	0,1665	M2 útil / M2 suelo neto
Incremento de edificabilidad de habitaciones para hoteles de 5* y 5*GL (art. 90.1 NNUU de la M.P. nº25) [G*****]	1.998,00	M2 útil

Si se utiliza el 30%, en hoteles de 5\* y 5\*GL, para aumentar la edificabilidad en habitaciones se reducirá al 70% la posibilidad de incrementar la edificabilidad en espacio de uso no habitación (30%+70%=100%), como veremos en el apartado siguiente.

#### **2.1.1.4. Incremento de la superficie del uso no habitación: salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna.**

El art. 90 - Edificabilidad de las NNUU de la M.P. nº25 permite no computar el aumento del coeficiente de edificabilidad en el uso no habitación hotelero [3], como son: salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna hasta un máximo del 40% del aprovechamiento urbanístico nominal del solar en m<sup>2</sup> útiles para hoteles de 4\* y superiores

Después del P.R.I. el nuevo hotel puede tener un exceso o defecto de incremento computable en m<sup>2</sup> útiles del uso no habitación hotelero. Si existe un exceso computable de incremento en m<sup>2</sup> útiles en el uso no habitación este computará a los efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder.

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

<b>3. - Incremento de la superficie del uso no habitación: salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna</b>		
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en M2 útiles según PG Benidorm	10.800,00	M2 útiles
Aumento del % coeficiente de edificabilidad en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna - No computable art. 90 NNUU	40%	
Incremento máximo en hoteles de uso no habitación hotelero en m2 útiles . NO computable	4.320,00	M2 útiles
<b>Nuevo Hotel después del PRI:</b> m2 útiles de uso no habitación hotelero en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna	6.000,00	M2 útiles
Exceso o defecto de Incremento Computable en m2 útiles en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna	1.680,00	M2 útiles
<b>Exceso Computable</b> de Incremento en m2 útiles en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna	1.680,00	M2 útiles

Como ya hemos comentado en el apartado anterior, si se utiliza el 30%, en hoteles de 5\* y 5\*GL, para aumentar la edificabilidad en habitaciones se reducirá al 70% la posibilidad de incrementar la edificabilidad en espacio de uso no habitación. (evidentemente también pueda ser un 20% + 80% = 100% o equivalentes)

Incremento del coeficiente de edificabilidad s/ art. 90.1 M.P. nº25 de servicios comunes (no habitaciones) para hotel de 5* o 5*GL	25%	Hotel 5*GL
Incremento especial para Hoteles de 5* y 5*GL hasta un máximo del 30% para uso habitación y resto del 70% para uso no habitación	70%	s/ categoría hotel
Incremento del coeficiente de edificabilidad s/ grado art. 90.1 de servicios comunes (no habitaciones)	0,225	M2 útil / M2 suelo neto
Máxima Edificabilidad del Incremento del coeficiente de edificabilidad s/ grado art. 90.1 de servicios comunes (no habitaciones)	2.700,00	M2 útil
Comprobación del Máximo Exceso Computable de Incremento en m2 útiles en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna según PRI	VALIDA AMPLIACION	

### 2.1.1.5. Incremento de la superficie de vestíbulos, recepción, consejería y consigna.

Para calcular el incremento máximo no computable en m<sup>2</sup> útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [4] multiplicaremos, en primer lugar [I] el número de habitaciones del hotel existente o con derecho del P.G.O.U 1990 por el incremento unitario no computable en m<sup>2</sup> útiles/habitación en vestíbulos, recepción, consejería y consigna según categoría del hotel que varía de: 1,5 m<sup>2</sup>/hab. para hoteles de 3\* a 4\*S; 1,75 m<sup>2</sup>/hab. de 5\* y 2,00 m<sup>2</sup>/hab. de 5\*GL de acuerdo con el art. 90 de las NNUU según la M.P. nº25

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

<b>4. - Incremento de la superficie de vestíbulos, recepción, consejería y consigna</b>		
Numero de Habitaciones del existentes o con derecho del Plan General	130	habitaciones
Incremento unitario no computable en m <sup>2</sup> útiles/habitación en vestíbulos, recepción, consejería y consigna según categoría del hotel	2,25	art. 90 - Hotel 5****GL
Incremento máximo NO Computable en m <sup>2</sup> útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [I]	292,50	M2 útiles

En segundo lugar [M], multiplicaremos el número de habitaciones del nuevo hotel después del PRI por el incremento unitario no computable en m<sup>2</sup> útiles/habitación en vestíbulos, recepción, consejería y consigna según categoría del hotel.

Numero de Habitaciones del Nuevo Hotel después del PRI	150	habitaciones
Coefficiente de Espacio de acogida de Incremento unitario, no computable, en m <sup>2</sup> tu en vestíbulos, recepción, consejería y consigna	2,25	art. 90 - Hotel 5****GL
Incremento Máximo NO Computable en m <sup>2</sup> útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [M]	337,50	M2 útiles

Para calcular el exceso o defecto de incremento computable en m<sup>2</sup> útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna partiremos la superficie medida del nuevo hotel después del PRI al que le restaremos el incremento máximo no computable en m<sup>2</sup> útiles obtenido anteriormente.

Si existe un exceso de incremento computable en m<sup>2</sup> útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [N] este computará a los efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Nuevo Hotel después del PRI: Superficie en m <sup>2</sup> útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [K]	600,00	M2 útiles
Incremento Máximo NO Computable en m <sup>2</sup> útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna	292,50	M2 útiles
Exceso o defecto de Incremento Computable en m <sup>2</sup> útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna	307,50	M2 útiles
Exceso de Incremento Computable, en m <sup>2</sup> tu en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [L]	307,50	M2 útiles

#### 2.1.1.6. Total techo edificable a efectos del cálculo del Coeficiente J

El Total techo edificable [5] a efectos del cálculo del Coeficiente J por aplicación del PRI en tramitación es la suma de los conceptos mencionados anteriormente [D+G+H+K], es decir:

- ↳ Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en m<sup>2</sup> útiles según PGOU Benidorm [D]
- ↳ Incremento de m<sup>2</sup> techo útiles en Habitaciones + Terrazas después del PRI [G]

- ↳ Nuevo Hotel después del PRI: m<sup>2</sup> útiles de uso no habitación hotelero en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna [H]
- ↳ Nuevo Hotel después del PRI: Superficie en m<sup>2</sup>tu en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [K]
- ↳ Incremento de edificabilidad s/ grado art. 90.1 NNUU de habitaciones para hoteles de 5\* y 5\*GL [G\*\*\*\*\*]
- ↳ Mas los pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial hotelera o las normas de protección contra incendios vigentes o las que las sustituyan.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

5. - Total techo edificable a efectos del calculo del Coeficiente J		
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en m <sup>2</sup> útiles según PGOU Benidorm [D]	10.800,00	M2 útiles
Incremento de m <sup>2</sup> techo útiles en Habitaciones + Terrazas después del PRI [G]	2.640,00	M2 útiles
Nuevo Hotel después del PRI: m <sup>2</sup> útiles de uso no habitación hotelero en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna	6.000,00	M2 útiles
Nuevo Hotel después del PRI: Superficie en m <sup>2</sup> útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [K]	600,00	M2 útiles
Incremento de edificabilidad de habitaciones para hoteles de 5* y 5*GL (art. 90.1 NNUU de la M.P. nº25) [G*****]	1.998,00	M2 útil
Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial hotelera o las normas de protección contra incendios vigentes o las que las sustituyan.	0,00	M2 útiles
<b>Total techo a efectos del calculo del Coeficiente J</b>	<b>22.038,00</b>	<b>M2 útiles</b>

### 2.1.1.7. Coeficiente J y J\* con referencia al mercado inmobiliario (CJRM)

Como resultado de lo anterior, calculamos un coeficiente adimensional [J], como el cociente entre el total techo edificable [5] en aplicación del PRI y el Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar [1] en m<sup>2</sup> útiles / m<sup>2</sup> útiles. ( $J = [5] / [1]$ ).

La propuesta de la 3ª actualización de la M.P. nº1, es que los anteriores cálculos se deben de actualizar al mercado inmobiliario con un “Coeficiente K de Referencia del Mercado Inmobiliario (CRMI)” (como refleja la filosofía del art. 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado del R.D. 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo) en el que regula que el coeficiente “K” puede ser de 1,50 en el caso de solares destinados a proyectos de inversión inmobiliaria en razón de factores objetivos como son: Una excelente localización (Benidorm) y ubicación, la fuerte dinámica inmobiliaria tanto en el sector residencial

como en el hotelero, la alta calidad de la tipología edificatoria de los hoteles, el plazo previsto de comercialización de los hoteles de 20 a 35 años, el riesgo previsible de la inversión hotelera y su plazo de recuperación hacen conveniente la fijación de una  $K=1,50$ . De donde, tenemos un nuevo “Coeficiente  $J^*$  con referencia al mercado inmobiliario (CJRMI)” en  $m^2$  útiles /  $m^2$  útiles.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Coeficiente $J = [5] / [1]$ en $m^2$ útiles / $m^2$ útiles	2,0406	$m^2$ útiles / $m^2$ útiles
Coeficiente de Referencia del Mercado Inmobiliario (CRMI)	1,50	$m^2$ útiles / $m^2$ útiles
Coeficiente $J^*$ en $m^2$ útiles / $m^2$ útiles con referencia al mercado inmobiliario (CJRMI)	1,3604	$m^2$ útiles / $m^2$ útiles

Y de esta forma podemos calcular el Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente  $J^*$  (euros/ $m^2$  suelo neto) como veremos posteriormente.

#### 2.1.1.8. Edificabilidad Computable a efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder

La edificabilidad computable a efectos del cálculo del suelo dotacional a ceder [6] es la suma de los siguientes componentes: El incremento de  $m^2$  techo útiles en habitaciones + terrazas después del PRI [G]; más el exceso computable de incremento en  $m^2$  útiles en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna [H]; más el exceso de incremento computable en  $m^2$  útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [N]; más incremento de edificabilidad de habitaciones para hoteles de 5\* y 5\*GL; más os pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial hotelera o las normas de protección contra incendios vigentes o las que las sustituyan.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

6. - Edificabilidad Computable a efectos del calculo del suelo dotacional a ceder		
Incremento de $m^2$ techo útiles en Habitaciones + Terrazas después del PRI [G]	2.640,00	$M^2$ útiles
Exceso Computable de Incremento en $m^2$ útiles en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna	1.680,00	$M^2$ útiles
Exceso de Incremento Computable en $m^2$ útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [N]	262,50	$M^2$ útiles
Incremento de edificabilidad de habitaciones para hoteles de 5* y 5*GL (art. 90.1 NNUU de la M.P.	1.998,00	$M^2$ útil
Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial hotelera o las normas de protección contra incendios vigentes o las que las sustituyan.	0,00	$M^2$ útiles
Incremento total en superficie de habitaciones + vestíbulos + salones + .....	6.580,50	$M^2$ útiles

### 2.1.1.9. Cálculo del Suelo Dotacional a ceder

El PRI que se redacte y tramite calculará la Superficie Dotacional de suelo a ceder (m<sup>2</sup> suelo neto) [O], de acuerdo al cálculo del incremento dotacional y al sistema de cesión de suelo dotacional del PRI, en concordancia con el apartado “A.3.7. Mecanismo de sustitución en metálico del deber de cesión” de la Modificación Puntual del Plan General nº01 "Incentivación Hotelera" (mayo 2016) en su 2ª Actualización y que se mantiene el mismo criterio en la M.P. nº25.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

7. - Calculo del Suelo Dotacional a ceder		
Suelo Dotacional Existente del ámbito donde esta ubicado el hotel	265.823,00	M2 suelo neto
Edificabilidad total existente del ámbito donde esta ubicado el hotel	309.572,00	M2 útiles
Índice de Suelo Dotacional existente (ISD) del ámbito donde esta ubicado el hotel	0,858679	M2 suelo neto / M2 útiles
Edificabilidad total existente mas nueva edificabilidad del hotel con el PRI	316.152,50	M2 útiles
Suelo Dotacional Total necesario después del PRI	271.473,54	M2 suelo neto
Nuevo suelo Dotacional a ceder en el PRI [O]	5.650,54	M2 suelo neto

### 2.1.1.10. Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI

El Valor Económico Sustitutivo (euros) de la cesión en el PRI [8] será el resultado de multiplicar la Superficie Dotacional de suelo a ceder (m<sup>2</sup> suelo neto) [O] por el Valor Unitario Mercado del Suelo del Inmueble (euros/ m<sup>2</sup> suelo neto) [B] y dividido por el coeficiente adimensional [J\*]

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

8. - Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI		
Nuevo suelo Dotacional a ceder en el PRI [O]	5.650,54	M2 suelo neto
Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble * Coeficiente Catastral [B]	407,00	Euros / M2 suelo neto
Coeficiente J* en m2 útiles / m2 útiles con referencia al mercado inmobiliario (CJRMI)	1,3604	
Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J*	299,18	Euros / M2 suelo neto
Valor Económico Sustitutivo de la cesión en el PRI	1.690.509,29	Euros

En el caso de que según planos de la 2ª actualización de la M.P. nº1 el promotor del PRI cediese una franja de terreno del hotel de la superficie dotacional calculada anteriormente se descontará la mencionada franja de terreno. Ha esta nueva superficie dotacional se multiplicará por el valor unitario mercado de repercusión del suelo corregido por coeficiente j\* para obtener el valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI después de cesión de franja de terreno y si hubiese

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

una cesión anticipada de terrenos se le aplicará un coeficiente de anticipación de 1,25 para obtener el nuevo valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI después de cesión anticipada de franja de terreno manteniéndose el mismo criterio que la 2ª actualización de la M.P. nº01.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Superficie Dotacional cedido en franja de terreno del hotel según planos de la 2ª actualización de la M.P. nº1	50,00	M2 suelo neto
Superficie Dotacional a ceder para monetización después de cesión de franja de terreno	5.600,54	M2 suelo neto
Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J*	299,18	Euros / M2 suelo neto
Valor Económico Sustitutivo de la cesión en el PRI después de cesión de franja de terreno	1.675.550,45	
Coeficiente de Cesión Anticipada de terrenos = 1,25	1,25	
Valor Económico Sustitutivo de la cesión en el PRI después de cesión de franja de terreno	1.340.440,36	Euros

#### 2.1.1.11. Valor de la Sustitución Económica de la cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP

Para cuantificar el valor de la sustitución económica de la cesión del % del techo lucrativo del art. 82 del Texto Refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de la Comunitat Valenciana 2021, que en su apartado 1.b.), regula:

*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.*

Para el cálculo del Valor de la Sustitución Económica de la cesión del techo lucrativo del Art.82 del TRLOTUP [9], multiplicaremos el Valor Unitario de Repercusión de suelo (euros / m<sup>2</sup> útil) obtenido según certificación catastral o los criterios del Informe de Viabilidad y Sostenibilidad Económica (IVSE) de la M.P. nº 25 por el incremento de m<sup>2</sup> techo útiles en habitaciones + terrazas después del PRI [G]; más el exceso computable de incremento en m<sup>2</sup> útiles en salones, oficinas, comedores, piscina cubierta, squash y sauna [H]; más el exceso de incremento computable en m<sup>2</sup> útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [N]; más los pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial hotelera o las normas de protección contra incendios vigentes o las que las sustituyan.

Con lo que obtendremos el incremento del valor económico del techo lucrativo debido a la aplicación del PRI y lo multiplicaremos por el 5% a 20% que regula el art. 82.del TRLOTUP.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

<b>9 - Valor de la Sustitución Económica de la Cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP</b>		
Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. nº 25	388,33	Euros / M2 útil
Incremento total en superficie de habitaciones + vestíbulos + salones + .....	6.580,50	M2 útil
Incremento del valor económico del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP	2.555.417,86	Euros
% del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP	10%	
<b>Valor de la Sustitución Económica de la Cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP</b>	<b>255.541,79</b>	<b>Euros</b>

### 2.1.1.12. Total Valor Económico Sustitutivo de la cesión dotacional del PRI

Resultando Total Valor Económico Sustitutivo de la cesión dotacional del PRI para el ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” reflejado en el siguiente cuadro:

<b>10. - Total Valor Económico Sustitutivo de la cesión dotacional del PRI</b>		
Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI	1.340.440,36	Euros
Valor Sustitución Económica Cesión del techo lucrativo art. 82 de la TRLOTUP	255.541,79	Euros
<b>Total Valor Económico Sustitutivo de la cesión dotacional del PRI</b>	<b>1.595.982,15</b>	<b>Euros</b>

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

### 3. MODIFICACION PUNTUAL Nº25 - CAMBIO DE USO ACTUAL EN EL INMUEBLE A UN NUEVO USO TERCIARIO

La M.P. nº22 del PGMO 1.990 de Benidorm (2ª mod art 112 de las normas urbanísticas) y más especialmente en su Memoria de Viabilidad Económica de la citada M.P. nº22, quedan motivados los principios, criterios y métodos de valoración utilizados para calcular el equilibrio dotación por el cambio a un mejor y mayor uso comercial-terciario de su actual uso (garaje, almacén, ...) y en su caso la valoración económica del equilibrio dotacional.

La M.P. nº25 en esta Memoria de Viabilidad Económica perfecciona y/o modifica alguna regulación establecida en la M.P. nº22, ya que precisa la necesidad de realizar un Estudio de Mercado del uso Terciario - Comercial del Ámbito Espacial Homogéneo del hotel objeto del PRI o PDDAA, para obtener el “Valor Unitario de Crujía de Fachada” del mencionado uso terciario con la técnica del Coeficiente de Tabla de Fondo.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” en el que mantenemos los mismos cálculos iniciales reflejados en el siguiente cuadro:

DATOS DEL INMUEBLE - EJEMPLO - HOTEL RITZ BENIDORM 5****GL		
Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral	2.200.000,00	Euros
Superficie de la parcela neta del inmueble s/ PRI	12.000,00	M2 suelo neto
Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble s/ Certificación Catastral [A]	183,33	Euros / M2 suelo neto
Código Postal para la aplicación de la Orden 05/2021 - Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por	"03503"	
Cm Coeficiente de municipio	2,22	
Cd Coeficiente de distrito según código postal	1,00	
Coeficiente de Relación "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficient	2,22	Para el año 2025
Valor Unitario del Suelo Catastral del Inmueble * Coeficiente Catastral [B]	407,00	Euros / M2 suelo neto
Valor Total Catastral del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral	2.200.000,00	Euros
Coeficiente de Relación "k" s/ Orden de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico - "k" Coeficient	2,22	Para el año 2025
Valor Total Mercado del Suelo del Inmueble s/ Certificación Catastral	4.884.000,00	Euros
Mejor y Mayor Valor del Suelo calculado s/ M.V.E. -M.P. nº 1 y 25 [C]	4.939.500,00	Euros
Edificabilidad sobre el solar en M2 construidos s/ Certificación Catastral	17.000,00	M2 construidos
Ratio: m2 Construido con pzzcc / m2 útil según Ratio del IVVSA	1,34	M2 útil / M2 construido pzzcc
Edificabilidad sobre el solar en M2 útiles s/ Certificación Catastral y ratio IVVSA	12.719,79	M2 útiles
Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. nº 25	388,33	Euros / M2 útil
Superficie de la parcela neta del inmueble s/ PRI	12.000,00	M2 suelo neto
Condiciones Volumen - Edificación Abierta s/ OOMM	0,90	M2 útil / M2 suelo neto
Aprovechamiento Urbanístico nominal del solar en m2 útiles según PGOU Benidorm [D]	10.800,00	M2 útiles
Incremento de m2 techo útiles en Habitaciones + Terrazas después del PRI [G]	2.640,00	M2 útiles
Nuevo Hotel después del PRI: m2 útiles de uso no habitación hotelero en salones, oficinas, comedores,	6.000,00	M2 útiles
Nuevo Hotel después del PRI: Superficie en m2 útiles en vestíbulos, recepción, consejería y consigna [K]	600,00	habitaciones
Incremento de edificabilidad de habitaciones para hoteles de 5* y 5*GL (art. 90.1 NNUU de la M.P. nº25)	1.998,00	habitaciones
Pasillos y escaleras, excepto en la parte que exceda de 2 metros de anchura, salvo que este exceso fuere exigido por la reglamentación sectorial hotelera o las normas de protección contra incendios vigentes o las que las sustituyan.	0,00	
Total techo a efectos del calculo del Coeficiente J	22.038,00	M2 útiles

A la superficie del total techo obtenido a efectos del cálculo del Coeficiente J, hay que añadir el incremento de m<sup>2</sup> construidos (con parte proporcional de zonas comunes) del nuevo uso Terciario-Comercial en sus diferentes plantas (primera, entreplanta, baja, sótanos) del anteproyecto de edificación del PRI o del PDAA. Y mediante el coeficiente de conversión de m<sup>2</sup> construidos / m<sup>2</sup> útil, utilizado anteriormente, transformamos en incremento de m<sup>2</sup> útil de uso Terciario-Comercial en sus diferentes plantas. Obteniéndose el “Total techo a efectos del cálculo del Coeficiente J + Incremento de nuevo uso comercial en m<sup>2</sup> útiles”.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Incremento de superficie del nuevo uso comercial en m2 construidos con ppzzcc	1.000,00	M2 construidos
Ratio: m2 Construido con ppzzcc / m2 útil según Ratio del IVVSA	1,3365	M2 construido / m2 útil
Incremento de m2 útil de uso comercial sótano (S)	748,22	M2 útil
Total techo a efectos del calculo del Coeficiente J + Incremento de nuevo uso comercial en m2 útiles	20.788,22	M2 útiles

Y análogamente que en el apartado anterior cálculos los coeficientes J y J\* con referencia al mercado inmobiliario (CJRMI).

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Coeficiente J = H / C en m2 útiles / m2 útiles	1,9248	m2 útiles / m2 útiles
Coeficiente de Referencia del Mercado Inmobiliario (CRMI)	1,50	m2 útiles / m2 útiles
Coeficiente J* en m2 útiles / m2 útiles con referencia al mercado inmobiliario (CJRMI)	1,2832	m2 útiles / m2 útiles

El PRI o el PDAA que se tramiten, deberá calcular la superficie dotacional “virtual” de suelo a ceder (m<sup>2</sup> suelo neto), de acuerdo al cálculo del incremento dotacional y al sistema de cesión de suelo dotacional de los apartados anteriores.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Índice Suelo Dotacional - ISD	0,8586791	M2 suelo neto / M2 construido
Superficie Dotacional a ceder	858,68	M2 suelo neto

Se deberá realizar un estudio de mercado de locales testigo de uso terciario-comercial del ámbito espacial homogéneo donde está ubicado el hotel para obtener el Valor Unitario de Crujía de Fachada de las calles adyacentes o próximas al hotel con la técnica del Coeficiente de Tabla de Fondo (CTF)

Para conseguir los testigos que nos han de servir para obtener el valor de mercado del uso terciario hay que acudir a ofertas existentes en el mercado siendo estas “fuentes ciertas y seguras de valores de mercado” de acuerdo con el criterio Jurisprudencial del Tribunal Supremo [STS nº 5040/2014 - nº de Recurso: 1357/2013 en sus fundamentos de Derecho Segundo, Séptimo y Octavo] y [STS nº 2177/2018 - Nº de Recurso: 487/2017]

En la información de mercado inmobiliario se ha de tener en cuenta:

- a) Que es el elemento más importante de la valoración ya que nos aporta datos a comparar.
- b) Que es un elemento estadístico, por lo cual, cuanto mayor sea el número de testigos, mayor será la exactitud de la información de mercado, es decir, cuanto mayor es el número de ofertas comparables (no condicionadas) obtenidas y más abundante la información que se dispone sobre ellas, mayor fiabilidad ofrecerá la información ya que con más de 30 testigos ciertos y seguros se alcanza un percentil de seguridad del 95 % en la determinación del valor modal de mercado de acuerdo con principios y técnicas de la estadística descriptiva.
- c) Que es un elemento cualitativo, por lo cual, cuanto mayor sea la información de las condiciones de los testigos mejores serán los resultados de la homogeneización posterior necesaria; es decir, cuanto mayor sea la semejanza entre los testigos y el inmueble a valorar más significativa será la información obtenida.

Y utilizando la técnica valorativa del Coeficiente de Tabla de Fondo del local objeto de cambio de uso obtenemos el Valor Unitario en bruto del local de cambio de uso del hotel (VUB Mercado)

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Estudio de Mercado del Valor Unitario de Crujía de fachada del uso Terciario - Comercial del Ámbito Espacial Homogéneo del hotel	1.638,75	euros/Crujía de fachada
Coeficiente de Tabla de Fondo del local objeto de cambio de uso	0,550000	Crujía de fachada / m2 construido
Valor Unitario en bruto del local de cambio de uso del hotel (VUB Mercado)	901,31	euros / M2 construido

Para la realización de los anteriores cálculos, vamos a explicar a continuación qué es y cómo se obtiene el Coeficiente de Tabla de Fondo (C.T.F.) de un local terciario – comercial que va a cambiar el uso que tiene actualmente por el nuevo uso terciario por el PRI propuesto.

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 (A.E.H.) para poder determinar el “Valor Unitario de Crujía de Fachada” de cada uno de los locales testigos y el objeto de valoración.

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 superficiales 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 tienen 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% o 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. (Ej.: 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. (ej.: si la escalera está en una crujía de coeficiente 90%, el arranque a la entreplanta 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. (ej.: el valor de mercado del local comercial en bruto es de 4.000 €/m<sup>2</sup>c y el mejor uso alternativo es el de plazas de aparcamiento a 1.000 €/m<sup>2</sup>c; 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.):

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

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

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

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 técnico, especialista en valoraciones, en la homogeneización del mercado de los diferentes entornos terciarios 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.

#### 5.- ¿Cómo se calcula el Coeficiente de Tabla de Fondo?

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	

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

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Superficie del Local	1.000,00									
Crujía de 6,0*6,0	36									
N.º de Crujía	28									28
Sumatorio Crujías	1540									
Nº Crujias	28			25	30	35	40	45	50	6
COTAFO	0,550000			30	35	40	45	50	55	6
				35	40	45	50	55	60	6
							55	60	65	3
									70	1
									75	1
									80	1
									85	1
									90	1
									95	1
									100	1

A continuación, tenemos que calcular el incremento de mayor valor económico por el mejor uso Terciario – Comercial que va a tener el local por la aprobación del PRI

Al anterior Valor Unitario de Repercusión de Suelo según Certificación Catastral o IVSE de la M.P. nº 25 en euros / m<sup>2</sup> útil lo multiplicamos por la ratio m<sup>2</sup> construido con ppzcc / m<sup>2</sup> útil según el IVVSA dándonos como resultado el Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. nº 25 (VUB CC) en euros / m<sup>2</sup> construido

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. nº 25	388,33	Euros / M2 útil
Ratio: m2 Construido con ppzcc / m2 útil según Ratio del IVVSA	1,3365	M2 construido / m2 útil
Valor Unitario de Repercusión de suelo según Certificación Catastral o IVSE M.P. nº 25 (VUB CC)	519,01	Euros / M2 construido

El incremento de mayor valor económico por mejor uso Terciario – Comercial en euros / m<sup>2</sup> construido será la diferencia entre el valor unitario en bruto del local de cambio de uso del hotel (VUB Mercado) menos el valor unitario de repercusión de suelo según certificación catastral o IVSE M.P. nº 25 (VUB CC) que lo multiplicaremos por la ratio m<sup>2</sup> construido con ppzcc / m<sup>2</sup> útil según el IVVSA para obtener el incremento del mayor valor económico por mejor uso Terciario – Comercial (VUB mercado - VUB CC en euros / m<sup>2</sup> útil)

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Incremento Mayor valor económico por mejor uso Terciario - Comercial: VUB mercado - VUB CC	382,31	Euros / M2 construido
Ratio: m2 Construido con ppzcc / m2 útil según Ratio del IVVSA	1,3365	M2 construido / m2 útil
Incremento Mayor valor económico por mejor uso Terciario - Comercial: VUB mercado - VUB CC	510,95	Euros / M2 útil

El anterior incremento del mayor valor económico por mejor uso terciario – comercial en euros / m<sup>2</sup> útil lo multiplicamos por las condiciones de volumen del art. 90 NNUU - Edificación abierta en m<sup>2</sup> útil / m<sup>2</sup> suelo neto para obtener el incremento del mayor valor económico por mejor uso terciario – comercial en euros / m<sup>2</sup> suelo neto

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Incremento Mayor valor económico por mejor uso Terciario - Comercial: VUB mercado - VUB CC	510,95	Euros / M2 útil
Condiciones Volumen - Edificación Abiertas/ OOMM	0,90	M2 útil / M2 suelo neto
Incremento Mayor valor económico por mejor uso Terciario - Comercial: VUB mercado - VUB CC	459,86	Euros / M2 suelo neto

El Valor Económico Sustitutivo (euros) de la cesión en el PRI o PDAA por cambio del uso actual a un mejor y mayor uso lucrativo será el resultado de multiplicar al incremento del mayor valor económico por mejor uso terciario – comercial por el Coeficiente J\* en m<sup>2</sup> útiles/m<sup>2</sup>útiles con referencia al mercado inmobiliario (CJRMI) por la Superficie Dotacional “virtual” de suelo a ceder (m<sup>2</sup> suelo neto).

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

<b>Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI o PDAA por cambio de uso lucrativo</b>		
Coeficiente J* en m2 útiles / m2 útiles con referencia al mercado inmobiliario (CJRMI)	1,2832	m2 útiles / m2 útiles
Valor Unitario Mercado de Repercusión del suelo corregido por coeficiente J*	358,37	Euros / M2 suelo neto
Superficie Dotacional a ceder	858,68	M2 suelo neto
Valor Económico Sustitutivo de la cesión por cambio a Uso Terciario-Comercial	307.723,18	Euros

Así mismo, también hay que cuantificar 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. 82 del TRLOTUP, para ello multiplicaremos el incremento mayor valor económico por mejor uso terciario – comercial en euros / m<sup>2</sup> útil por el incremento de superficie del nuevo uso comercial en m<sup>2</sup> útil dando como resultado el incremento total del

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

valor económico del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP en euros al que le aplicaremos el % del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP

Sirva como ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

<b>Valor de la Sustitución Económica de la Cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP</b>		
Incremento Mayor valor económico por mejor uso Terciario - Comercial: VUB mercado - VUB CC	510,95	Euros / M2 útil
Incremento de superficie del nuevo uso comercial	748,22	M2 útil
Incremento total del valor económico del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP	382.306,96	Euros
% del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP	10%	
<b>Valor Sustitución Económica Cesión del % techo lucrativo art. 82 de la TRLOTUP</b>	<b>38.230,70</b>	<b>Euros</b>

Resultando un total valor económico sustitutivo de para el ejemplo práctico el “Hotel Ritz Benidorm 5\*GL” del siguiente cuadro:

Valor económico sustitutivo de la cesión en el PRI	307.723,18	Euros
Valor Sustitución Económica Cesión del % techo lucrativo art. 82 de la TRLOTUP	38.230,70	Euros
<b>TOTAL VALOR ECONOMICO SUSTITUTIVO por cambio a mayor y mejor uso lucrativo</b>	<b>345.953,87</b>	<b>Euros</b>

#### **4. ADQUISICIÓN DEL SUELO DOTACIONAL Y CESIONES ANTICIPADAS AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO SEGÚN LA M.P. Nº1 EN SUELO NO URBANIZABLE**

El apartado “A.3.8. Adquisición del suelo dotacional y cesiones anticipadas al patrimonio municipal de suelo” de la M.P. nº1, indica que la mayoría de suelo dotacional está ubicado en Suelo No Urbanizable y que los coeficientes correctores se han calculado basándose en los justiprecios tanto municipales como del Jurado Provincial de expedientes expropiatorios en suelos no urbanizables que podrán revisarse en función de los nuevos valores que se vayan produciendo con posterioridad a la entrada en vigor del TRLSyRU 2015 y del Reglamento de Valoraciones de 1.492/2011.

En el caso de que los anteriores valores estuviesen desfasados de acuerdo con el Principio de la Temporalidad (ver ECO 805/2003), la valoración de un suelo dotacional en un suelo no urbanizables al ser una finca agropecuaria se valora según los artículos 6 al 13 del Real Decreto 1492/2011 - Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

#### **5. 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 los PRI o PDAA que se redacten y tramiten deberán quedar perfectamente reflejados los parámetros urbanísticos, tanto los vigentes en el planeamiento como de los nuevos propuestos, con identificación de los usos lucrativos, tipologías edificatorias y edificabilidades.

El uso característico del PRI de la M.P. nº1 y de la M.P. nº25 será el Hotelero y si realizamos un análisis de viabilidad económica del mismo por simplificación para el uso residencial, en la casi totalidad de los casos, en el mercado secundario residencial se podremos detectar de 20 a 50 testigos del mercado secundario con un precio medio de oferta de 3.000 a 4.800 euros / m<sup>2</sup> construido en casi la totalidad de los 9 ámbitos definidos en la 2ª actualización de la M.P. nº1

Y si utilizamos el método residual estático del R.D 1492/2011 Reglamento de Valoraciones, para una K= 1,35; homogeneizando a nuevo los anteriores testigos, con un costo de contrata de 980 euros/m<sup>2</sup> construido y 175 euros/m<sup>2</sup> construido para el resto de gastos, nos sale un valor unitario de repercusión del suelo de 1.065 a 2.400 euros/m<sup>2</sup> construido, lo que supone una repercusión del suelo del 35% al 50% sobre el producto inmobiliario terminado, que dada la ubicación de los terrenos de los hoteles es lógico y aceptable. En consecuencia, nos encontraremos ante un proyecto de inversión viable para el uso residencia y con toda seguridad también lo será para los PRI del uso hotelero.

## **6. 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 Hacienda 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**

### **6.1.Los presupuestos municipales de 1989 a 2023**

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 2011 hasta el presupuesto del año 2016; y además se ha obtenido los presupuestos desde 1984 hasta el año 2023 en la página web de la Diputación de Alicante, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

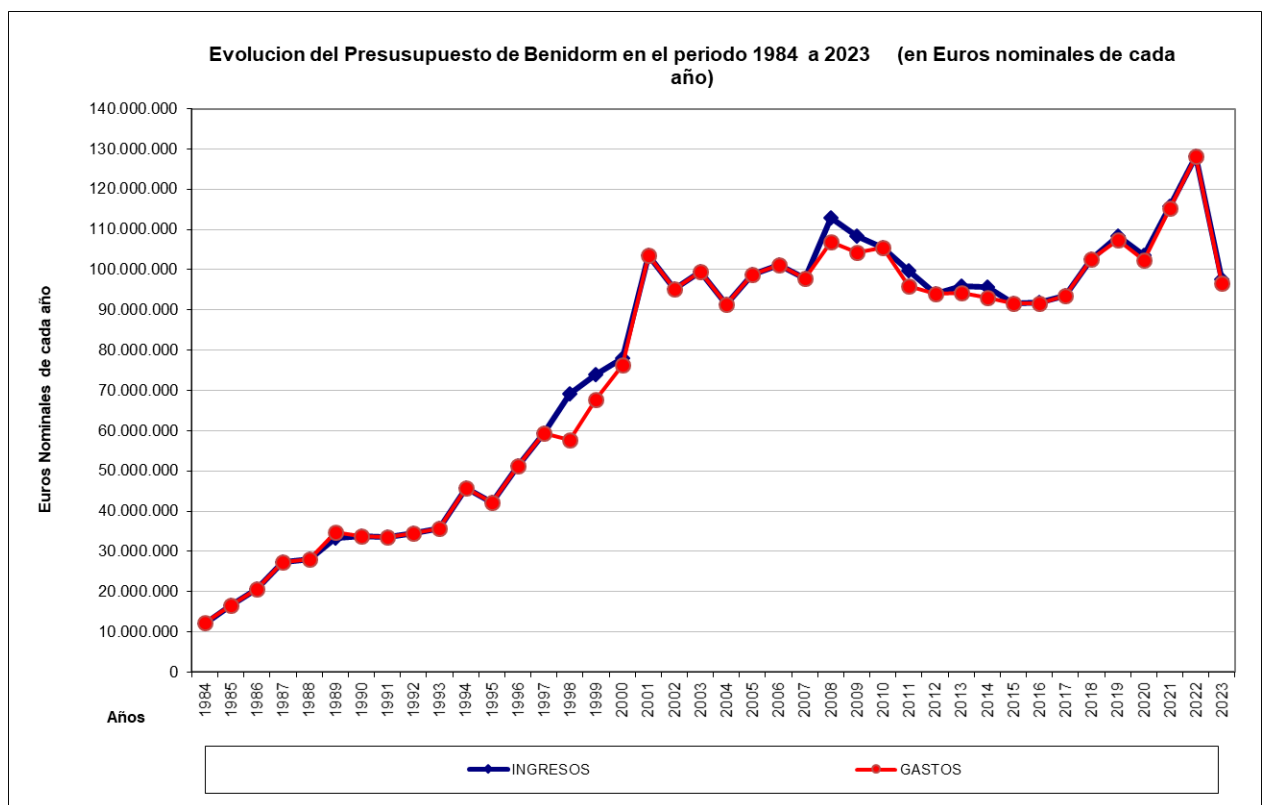
<b>Evolución del Presupuesto de Benidorm en el periodo 1984 a 2023 (en unidades monetarias Euros nominales de cada año)</b>		
periodo	INGRESOS	GASTOS
1984	12.098.373,67	12.200.545,71
1985	16.659.038,84	16.659.038,85
1986	20.638.755,65	20.638.755,66
1987	27.424.176,30	27.424.182,31
1988	27.984.373,69	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
2021	115.804.853,68	115.238.143,91
2022	128.140.695,71	128.139.180,15
2023	97.578.366,08	96.549.220,47

Unidades Monetarias en euros nominales del año correspondiente

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Estos presupuestos, como no podía ser de otra 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 35 años, es decir de 1989 a 2023 en cada uno de los capítulos en que se dividen el presupuesto municipal, lo que nos da un percentil (95%) de seguridad bastante alto en el análisis de los datos históricos.

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

ESTADO DE	GASTOS	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019
CAPITULO I	GASTOS DE PERSONAL	45.644.194,36	45.644.194,36	42.590.177,16	39.536.159,96	36.691.556,18
CAPITULO II	BIENES CORRIENTE	41.590.731,68	41.590.731,68	40.627.785,14	39.664.838,60	34.038.613,51
CAPITULO III	INTERESES	256.000,00	256.000,00	363.000,00	470.000,00	760.000,00
CAPITULO IV	TRANSFERE.CORRIENTE	5.408.000,00	5.408.000,00	5.789.754,57	6.171.509,14	9.263.843,43
CAPITULO V	TRANF. CAPIT. OTRAS ENTID.	622.444,43	622.444,43	555.200,47	487.956,51	486.415,35
CAPITULO VI	INVERSION	0,00	31.589.959,68	21.448.765,86	11.307.572,03	15.413.725,19
CAPITULO VII	TRANSFERE.CAPITAL	0,00	0,00	220.610,71	441.221,42	1.115.331,06
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	227.850,00	227.850,00	227.850,00	227.850,00	227.850,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	2.800.000,00	2.800.000,00	3.415.000,00	4.030.000,00	9.420.000,00
TOTAL		96.549.220,47	128.139.180,15	115.238.143,91	102.337.107,66	107.417.334,72

ESTADO DE	INGRESOS	EJERCICIO 2023	EJERCICIO 2022	EJERCICIO 2021	EJERCICIO 2020	EJERCICIO 2019
CAPITULO I	IMPUESTOS DIRECTOS	43.080.500,00	43.080.500,00	46.390.950,00	49.701.400,00	49.212.000,00
CAPITULO II	IMPUESTOS INDIRECTOS	2.300.000,00	2.300.000,00	2.250.000,00	2.200.000,00	2.500.000,00
CAPITULO III	TASAS Y OTROS INGRESOS	21.793.630,04	21.793.630,04	23.957.002,13	26.120.374,21	29.826.700,00
CAPITULO IV	TRANSFEREN.CORRIENTES	29.226.386,04	29.226.386,04	24.565.780,70	19.905.175,36	19.086.780,23
CAPITULO V	INGRESOS PATRIMONIALES	950.000,00	950.000,00	1.346.500,00	1.743.000,00	805.700,00
CAPITULO VI	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITULO VII	TRANSFER.CAPITAL	0,00	6.385.301,07	4.978.256,57	3.571.212,07	6.745.805,58
CAPITULO VIII	ACTIVOS FINANCIEROS	227.850,00	227.850,00	227.850,00	227.850,00	227.850,00
CAPITULO IX	PASIVO FINANCIERO	0,00	24.177.028,56	12.088.514,28	0,00	0,00
TOTAL		97.578.366,08	128.140.695,71	115.804.853,68	103.469.011,64	108.404.835,81

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

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	TRANF. CAPIT. OTRAS ENTID.	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

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

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	TRANF. CAPIT. OTRAS ENTID.	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 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	TRANF. CAPIT. OTRAS ENTID.	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

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

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	TRANF. CAPIT. OTRAS ENTID.	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

Unidades Monetarias en Euros nominales del año correspondiente

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	TRANF. CAPIT. OTRAS ENTID.	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

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

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	TRANF. CAPIT. OTRAS ENTID.	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

## 6.2.Los ingresos en los presupuestos municipales de 1989 a 2023

Analicemos detalladamente el estado de los ingresos en el período 1989 - 2023, 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.

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Evolución del Presupuesto (Ingresos) de la Benidorm en el periodo 1989 a 2023 (en unidades monetarias Euros nominales de cada uno de los años)										
periodo	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y OTROS INGRESOS	TRANSFERENC ORRIENTES	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	5.688.089,06	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
2021	46.390.950,00	2.250.000,00	23.957.002,13	24.565.780,70	1.346.500,00	0,00	4.978.256,57	227.850,00	12.088.514,28	115.804.853,68
2022	43.080.500,00	2.300.000,00	21.793.630,04	29.226.386,04	950.000,00	0,00	6.385.301,07	227.850,00	24.177.028,56	128.140.695,71
2023	43.080.500,00	2.300.000,00	21.793.630,04	29.226.386,04	950.000,00	0,00	0,00	227.850,00	0,00	97.578.366,08

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 y cinco (35) años, es decir desde el año 1989 al 2023, y por lo tanto vamos a poner todas las anteriores cifras monetarias en euros reales o constantes del año 2023.

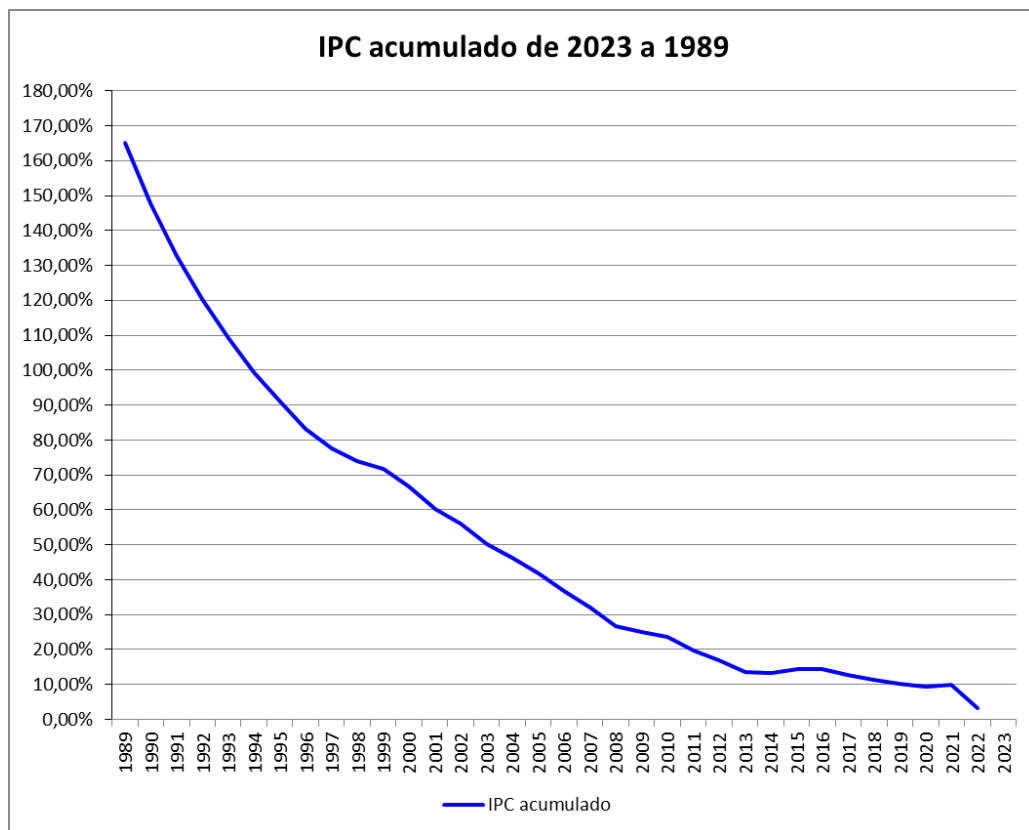
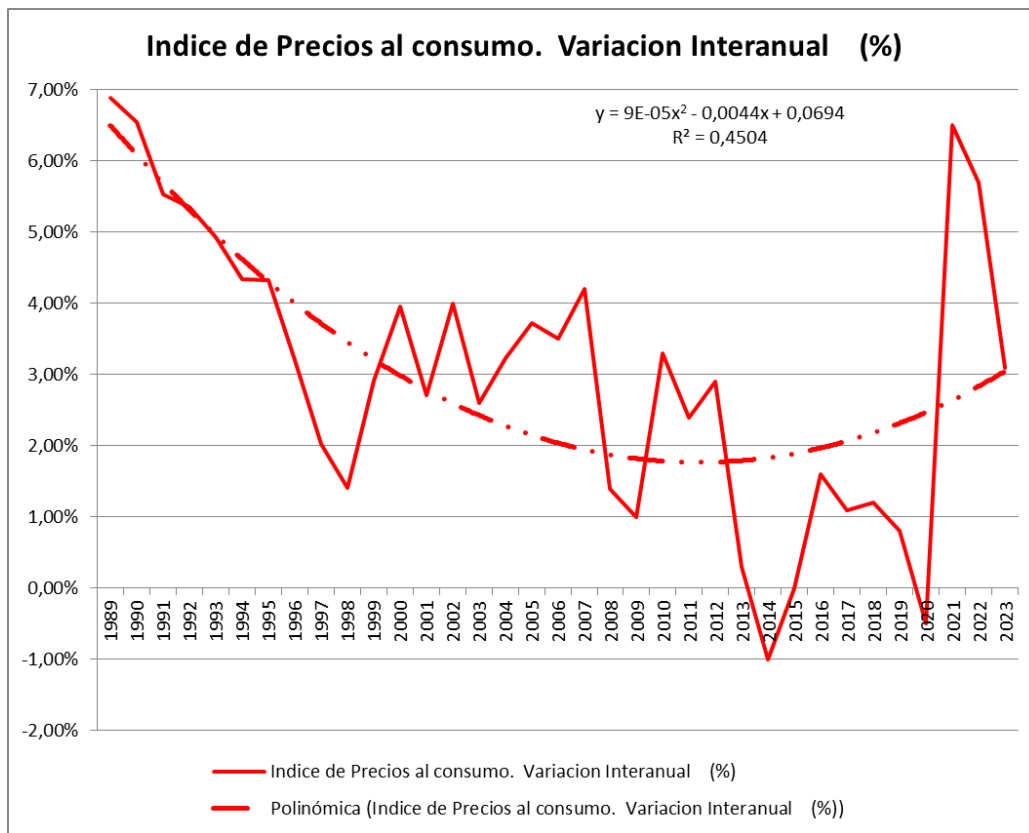
Para lo cual se ha obtenido del Instituto Nacional de Estadística el índice de precios al consumo de cada uno de los años del período de 1989 a 2023, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Indice de Precios al consumo		
periodo	Indice de Precios al consumo. Variacion Interanual (%)	IPC acumulado
1989	6,89%	164,98%
1990	6,55%	147,90%
1991	5,53%	132,66%
1992	5,35%	120,47%
1993	4,93%	109,27%
1994	4,34%	99,44%
1995	4,32%	91,14%
1996	3,21%	83,23%
1997	2,02%	77,53%
1998	1,41%	74,02%
1999	2,92%	71,60%
2000	3,96%	66,73%
2001	2,71%	60,38%
2002	4,00%	56,14%
2003	2,60%	50,14%
2004	3,23%	46,33%
2005	3,73%	41,76%
2006	3,50%	36,66%
2007	4,20%	32,04%
2008	1,40%	26,72%
2009	1,00%	24,97%
2010	3,30%	23,73%
2011	2,40%	19,78%
2012	2,90%	16,97%
2013	0,30%	13,67%
2014	-1,00%	13,33%
2015	0,00%	14,48%
2016	1,60%	14,48%
2017	1,10%	12,67%
2018	1,20%	11,45%
2019	0,80%	10,13%
2020	-0,50%	9,25%
2021	6,50%	9,80%
2022	5,70%	3,10%
2023	3,10%	

Fuente : INE

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.



Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Por lo tanto, aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2023 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 2023 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2023)										
periodo	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y OTROS INGRESOS	TRANSFERENC. ORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJEN. INVERSIÓN REALES	TRANSFER. CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL INGRESOS
1989	25.996.986,01	1.911.477,60	43.218.221,50	11.944.216,80	984.469,42	15,93	716.684,87	318.512,45	3.185.140,41	88.275.724,99
1990	31.858.694,36	2.018.973,79	29.255.660,86	11.919.260,87	530.408,13	1.713.408,65	476.770,43	5.959.630,43	0,00	83.732.807,51
1991	33.619.558,88	1.492.158,91	27.690.090,19	10.207.719,87	333.596,68	0,00	4.151.605,53	447.461,69	41,95	77.942.233,69
1992	30.879.131,41	530.149,66	30.436.315,33	11.262.864,81	378.352,76	0,00	1.987.590,88	424.013,73	39,75	75.898.458,35
1993	30.299.272,79	314.438,29	28.123.359,88	10.665.746,52	251.550,62	0,00	4.942.932,05	402.480,99	37,73	74.999.818,88
1994	31.932.281,78	1.198.659,22	34.005.962,24	11.087.597,85	239.731,84	0,00	4.830.596,68	563.369,84	7.191.955,36	91.050.154,80
1995	30.558.113,30	1.378.561,51	32.017.090,88	10.913.611,89	252.736,27	0,00	4.710.085,14	539.936,59	11.488,01	80.381.623,59
1996	34.743.749,50	903.007,13	34.655.651,25	15.714.526,32	297.331,62	0,00	1.376.535,24	528.589,53	5.506.140,96	93.725.533,56
1997	46.466.900,34	1.760.514,02	37.920.405,00	14.020.093,46	341.433,02	0,00	4.406.619,94	608.177,57	0,00	105.524.143,34
1998	45.756.024,29	1.840.699,48	34.492.198,41	13.752.953,58	313.755,59	0,00	5.752.185,90	554.301,56	17.779.483,71	120.241.602,53
1999	46.976.193,51	3.207.375,66	39.698.266,05	13.664.864,19	154.696,58	0,00	21.858.118,80	0,00	1.216.946,39	126.776.461,19
2000	47.012.207,22	3.266.685,04	43.496.878,88	18.237.321,41	232.475,75	501.025,31	16.886.601,73	0,00	330.676,70	129.963.872,05
2001	46.329.901,35	3.132.613,06	59.228.526,16	15.084.736,73	320.972,35	0,00	6.857.217,03	34.910.063,87	337.358,34	166.201.988,89
2002	46.487.946,86	2.909.191,82	48.957.006,14	16.603.039,26	331.272,50	0,00	6.676.823,36	26.251.773,89	335.026,28	148.552.080,11
2003	43.661.981,62	1.306.211,07	43.557.634,87	19.848.402,63	220.404,35	0,00	2.148.947,86	38.472.475,05	328.804,85	149.544.862,30
2004	45.864.892,49	1.682.846,82	49.122.327,18	19.740.524,84	162.138,63	0,00	1.317.010,55	320.472,57	15.433.631,82	133.643.844,89
2005	49.064.515,31	1.842.825,32	49.842.281,48	20.242.276,98	2.624.890,80	0,00	1.405.508,69	310.445,19	14.828.306,21	140.161.049,98
2006	48.163.830,18	2.049.876,51	44.407.431,48	21.582.298,52	2.655.955,48	0,00	2.781.753,08	299.281,97	16.390.822,34	138.331.249,55
2007	47.220.440,37	2.046.575,58	46.742.465,95	22.015.408,77	2.370.066,56	0,00	2.416.297,61	289.161,32	5.941.028,01	129.041.444,18
2008	53.186.129,00	2.280.871,80	49.698.929,44	24.131.936,41	5.732.772,33	1.140.435,90	6.704.801,33	283.056,19	0,00	143.158.932,42
2009	52.220.617,42	1.999.449,31	48.086.755,97	25.038.180,88	5.223.811,26	937.241,87	1.539.162,95	284.734,08	0,00	135.329.953,73
2010	51.264.346,14	1.806.433,17	41.220.206,55	26.325.638,01	8.488.008,77	890.843,75	275.152,55	276.384,27	0,00	130.547.013,21
2011	49.442.211,58	1.437.308,41	41.309.800,81	18.659.557,01	7.468.254,50	862.385,05	0,00	267.554,96	0,00	119.447.072,32
2012	52.521.693,93	1.169.684,58	38.170.363,08	17.603.752,92	187.324,99	0,00	0,00	266.512,63	0,00	109.919.332,12
2013	53.306.300,18	454.687,88	37.639.062,96	17.155.373,83	187.729,26	0,00	0,00	259.001,59	0,00	109.002.155,70
2014	53.280.194,67	634.659,06	34.094.111,32	19.784.455,49	396.752,58	0,00	1.133,32	258.226,90	0,00	108.449.533,34
2015	53.382.679,98	641.069,76	28.822.725,21	20.614.182,95	604.551,68	0,00	657.918,89	260.835,26	0,00	104.983.963,72
2016	53.497.156,72	1.144.767,42	29.847.292,06	19.685.438,80	617.144,12	0,00	0,00	260.835,26	0,00	105.052.634,38
2017	53.962.713,80	1.690.109,38	28.432.822,84	20.414.949,24	749.394,50	0,00	0,00	256.727,62	0,00	105.506.717,38
2018	53.506.868,17	1.671.720,46	31.919.384,65	20.129.676,36	601.930,81	0,00	0,00	6.339.263,24	253.934,34	114.422.778,03
2019	54.195.459,30	2.753.162,81	32.847.104,49	21.019.605,40	887.289,31	0,00	7.428.920,42	250.923,26	0,00	119.382.464,99
2020	54.300.018,31	2.403.554,84	28.537.159,87	21.746.900,22	1.904.270,94	0,00	3.901.638,20	248.931,80	0,00	113.042.474,18
2021	50.937.958,96	2.470.533,75	26.305.147,69	26.973.595,70	1.478.477,20	0,00	5.466.200,39	250.182,72	13.273.370,01	127.155.466,41
2022	44.415.995,50	2.371.300,00	22.469.232,57	30.132.404,01	979.450,00	0,00	6.583.245,40	234.913,35	24.926.516,45	132.113.057,28
2023	43.080.500,00	2.300.000,00	21.793.630,04	29.226.386,04	950.000,00	0,00	0,00	227.850,00	0,00	97.578.366,08

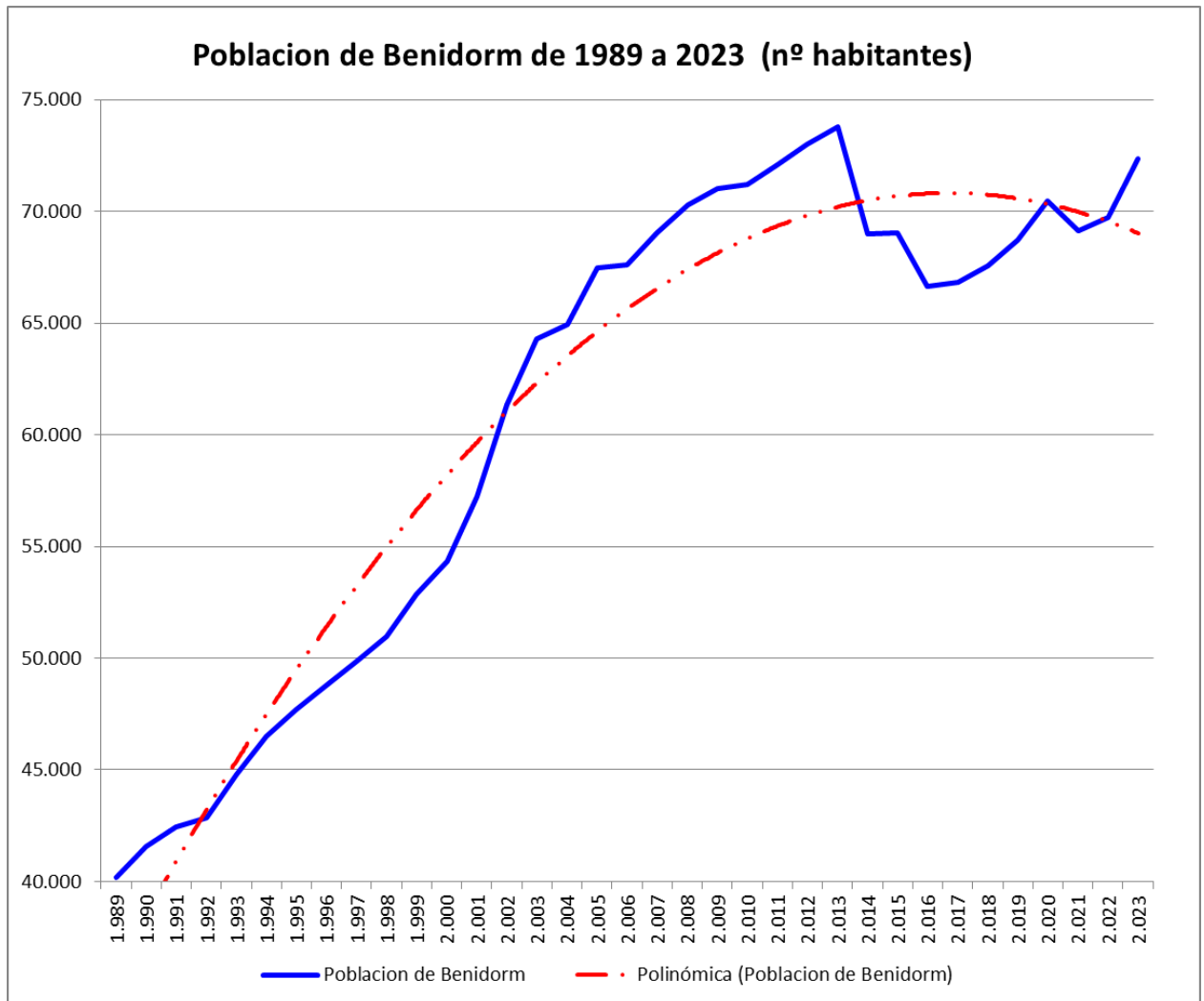
Pero todavía no las podemos comparar enteramente entre sí ya que estas cifras económicas corresponden a la totalidad de la población que tenía Benidorm en cada uno de los años y por lo tanto para que puedan ser comparables vamos a obtener las mismas cuantificaciones económicas, pero por unidad de habitante.

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 1989 a 2023, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente:

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

<b>Año</b>	<b>Poblacion de Benidorm</b>
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	70.450
2.021	69.118
2.022	69.738
2.023	72.342

Fuente : I.N.E.



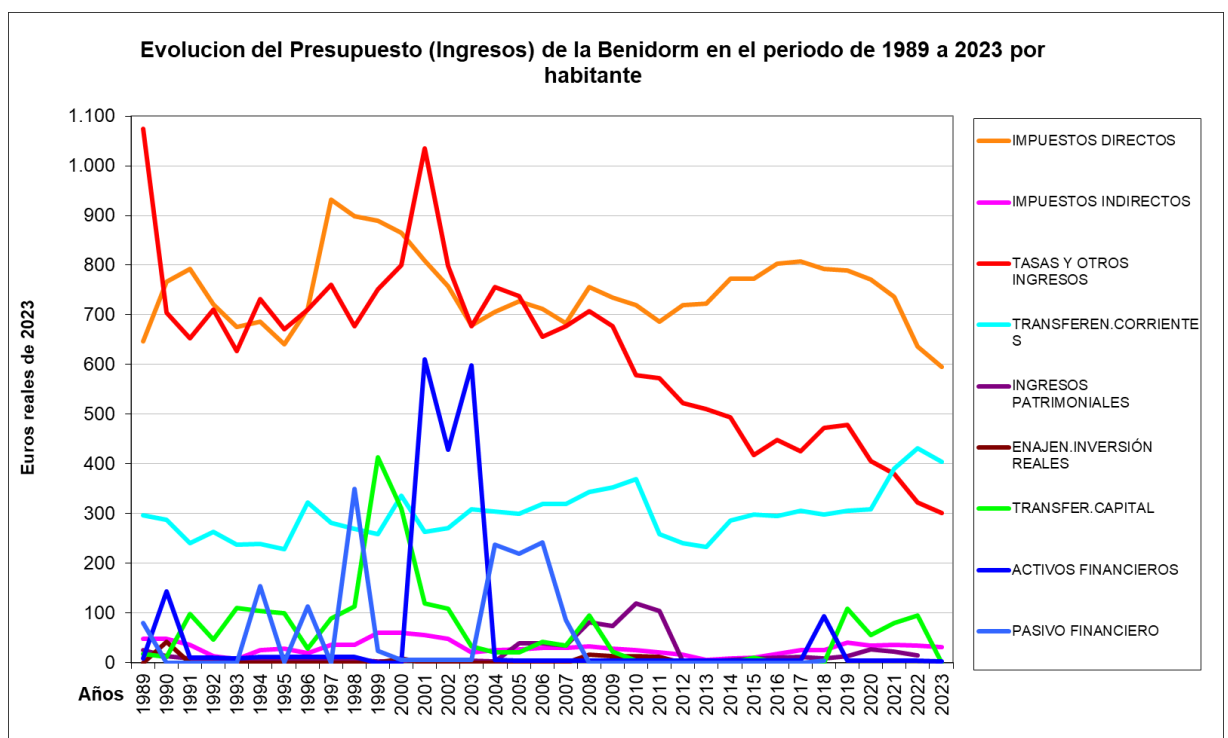
Consecuentemente vamos a dividir cada cifra monetaria por el número de habitantes que tenía Benidorm en cada uno de los años y así obtenemos la evolución del presupuesto, en este caso de los ingresos de Benidorm en el período 1989 a 2023 por habitante en unidades monetarias euros reales o constantes de 2023, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

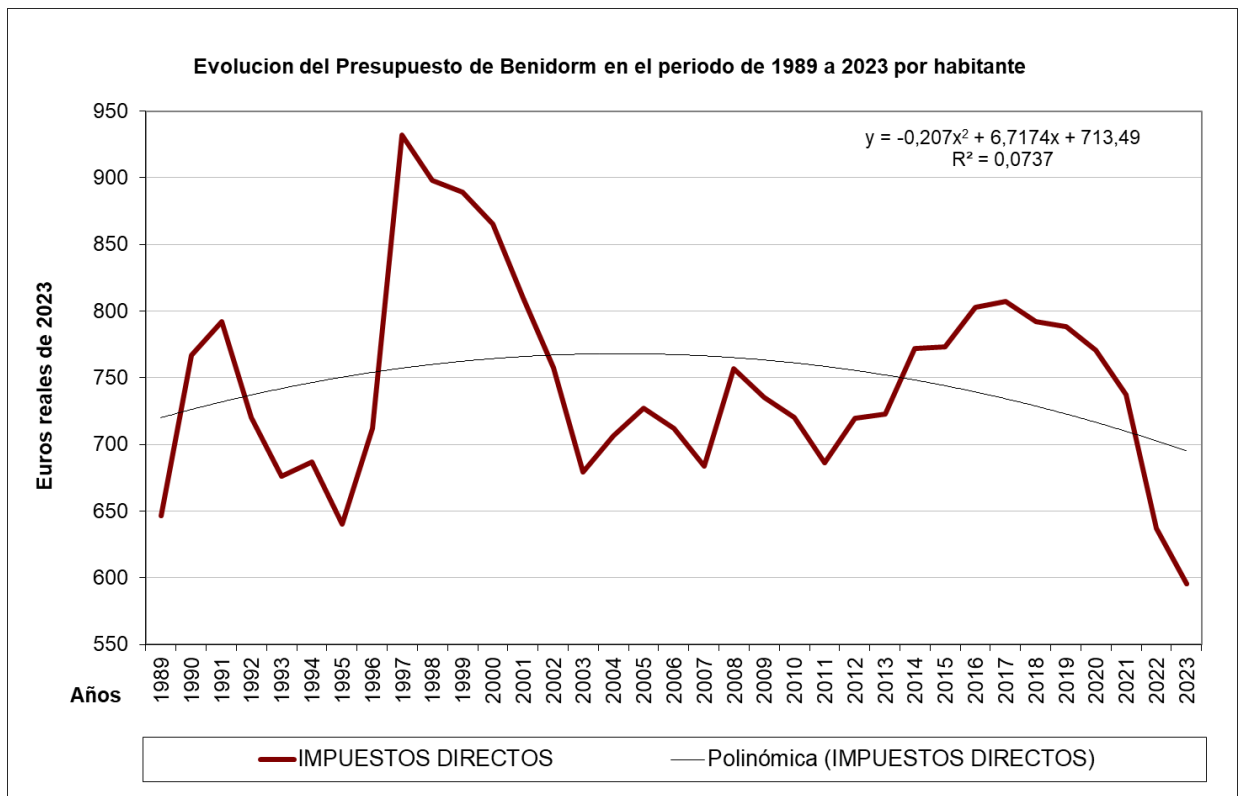
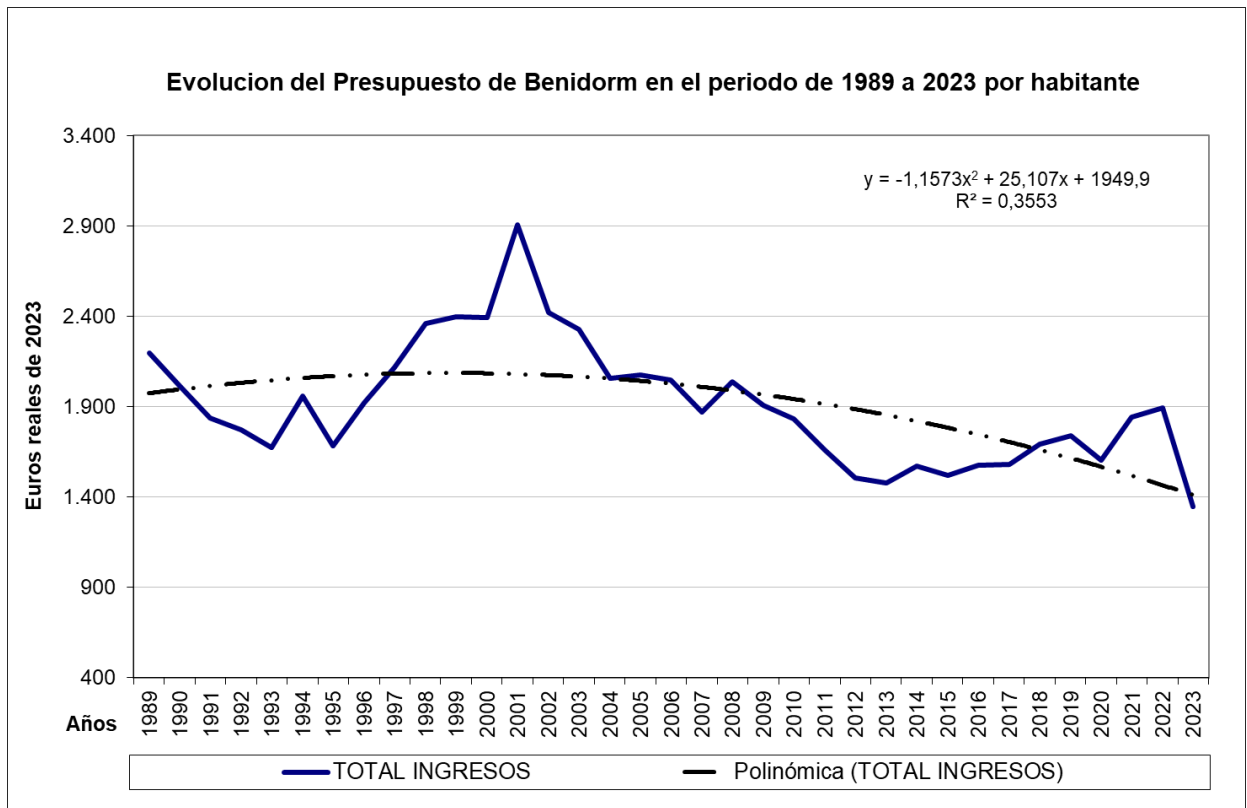
Evolución del Presupuesto (Ingresos) de Benidorm en el periodo 1989 a 2023 por habitante (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2023)										
periodo	IMPUESTOS DIRECTOS	IMPUESTOS INDIRECTOS	TASAS Y OTROS INGRESOS	TRANSFEREN.CORRIENTES	INGRESOS PATRIMONIALES	ENAJEN.INVERSIÓN REALES	TRANSFER.CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL INGRESOS
1989	646,76	47,55	1.075,19	297,15	24,49	0,00	17,83	7,92	79,24	2.196,13
1990	766,64	48,58	704,01	286,82	12,76	41,23	11,47	143,41	0,00	2.014,94
1991	792,13	35,16	652,42	240,51	7,86	0,00	97,82	10,54	0,00	1.836,44
1992	720,53	12,37	710,20	262,81	8,83	0,00	46,38	9,89	0,00	1.771,01
1993	676,14	7,02	627,59	238,01	5,61	0,00	110,30	8,98	0,00	1.673,65
1994	686,82	25,78	731,42	238,48	5,16	0,00	103,90	12,12	154,69	1.958,36
1995	640,43	28,89	671,01	228,72	5,30	0,00	98,71	11,32	0,24	1.684,62
1996	712,08	18,51	710,27	322,07	6,09	0,00	28,21	10,83	112,85	1.920,92
1997	931,78	35,30	760,40	281,14	6,85	0,00	88,36	12,20	0,00	2.116,03
1998	898,13	36,13	677,03	269,95	6,16	0,00	112,91	10,88	348,99	2.360,18
1999	888,94	60,69	751,22	258,58	2,93	0,00	413,63	0,00	23,03	2.399,02
2000	865,45	60,14	800,74	335,73	4,28	9,22	310,87	0,00	6,09	2.392,52
2001	809,58	54,74	1.034,98	263,59	5,61	0,00	119,82	610,03	5,90	2.904,25
2002	757,73	47,42	797,97	270,62	5,40	0,00	108,83	427,89	5,46	2.421,31
2003	679,38	20,32	677,76	308,84	3,43	0,00	33,44	598,63	5,12	2.326,93
2004	706,09	25,91	756,24	303,91	2,50	0,00	20,28	4,93	237,60	2.057,45
2005	726,97	27,30	738,49	299,92	38,89	0,00	20,82	4,60	219,70	2.076,71
2006	712,20	30,31	656,65	319,14	39,27	0,00	41,13	4,43	242,37	2.045,50
2007	683,78	29,64	676,86	318,80	34,32	0,00	34,99	4,19	86,03	1.868,60
2008	756,77	32,45	707,16	343,37	81,57	16,23	95,40	4,03	0,00	2.036,98
2009	735,15	28,15	676,95	352,48	73,54	13,19	21,67	4,01	0,00	1.905,14
2010	720,03	25,37	578,95	369,75	119,22	12,51	3,86	3,88	0,00	1.833,58
2011	686,11	19,95	573,25	258,94	103,64	11,97	0,00	3,71	0,00	1.657,56
2012	719,56	16,03	522,95	241,18	2,57	0,00	0,00	3,65	0,00	1.505,93
2013	722,62	6,16	510,24	232,56	2,54	0,00	0,00	3,51	0,00	1.477,63
2014	772,06	9,20	494,05	286,69	5,75	0,00	0,02	3,74	0,00	1.571,50
2015	773,16	9,28	417,45	298,56	8,76	0,00	9,53	3,78	0,00	1.520,52
2016	802,75	17,18	447,88	295,39	9,26	0,00	0,00	3,91	0,00	1.576,37
2017	807,45	25,29	425,44	305,47	11,21	0,00	0,00	3,84	0,00	1.578,71
2018	792,01	24,74	472,47	297,96	8,91	0,00	0,00	93,83	3,76	1.693,70
2019	788,63	40,06	477,98	305,87	12,91	0,00	108,10	3,65	0,00	1.737,21
2020	770,76	34,12	405,07	308,69	27,03	0,00	55,38	3,53	0,00	1.604,58
2021	736,97	35,74	380,58	390,25	21,39	0,00	79,09	3,62	192,04	1.839,69
2022	636,90	34,00	322,19	432,08	14,04	0,00	94,40	3,37	357,43	1.894,42
2023	595,51	31,79	301,26	404,00	13,13	0,00	0,00	3,15	0,00	1.348,85

Fuente : Diputación de Alicante y elaboración propia.

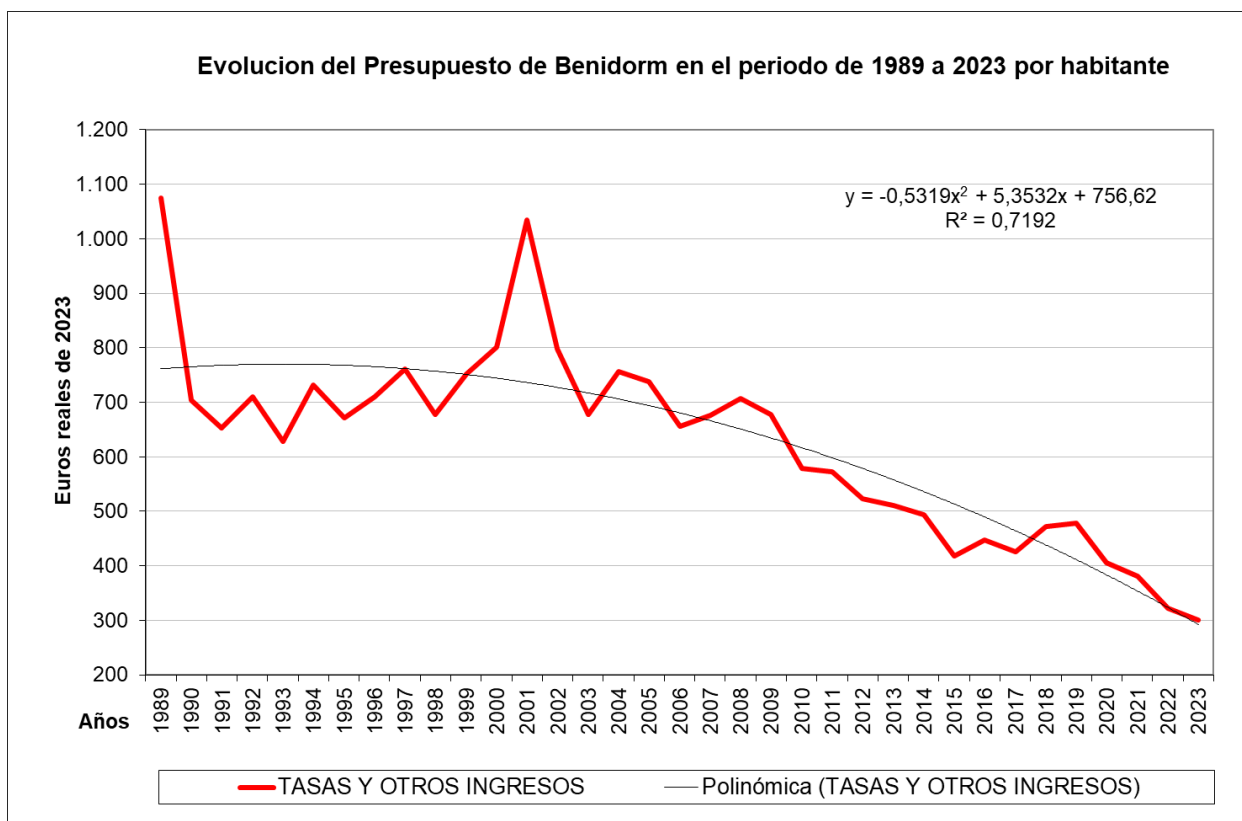
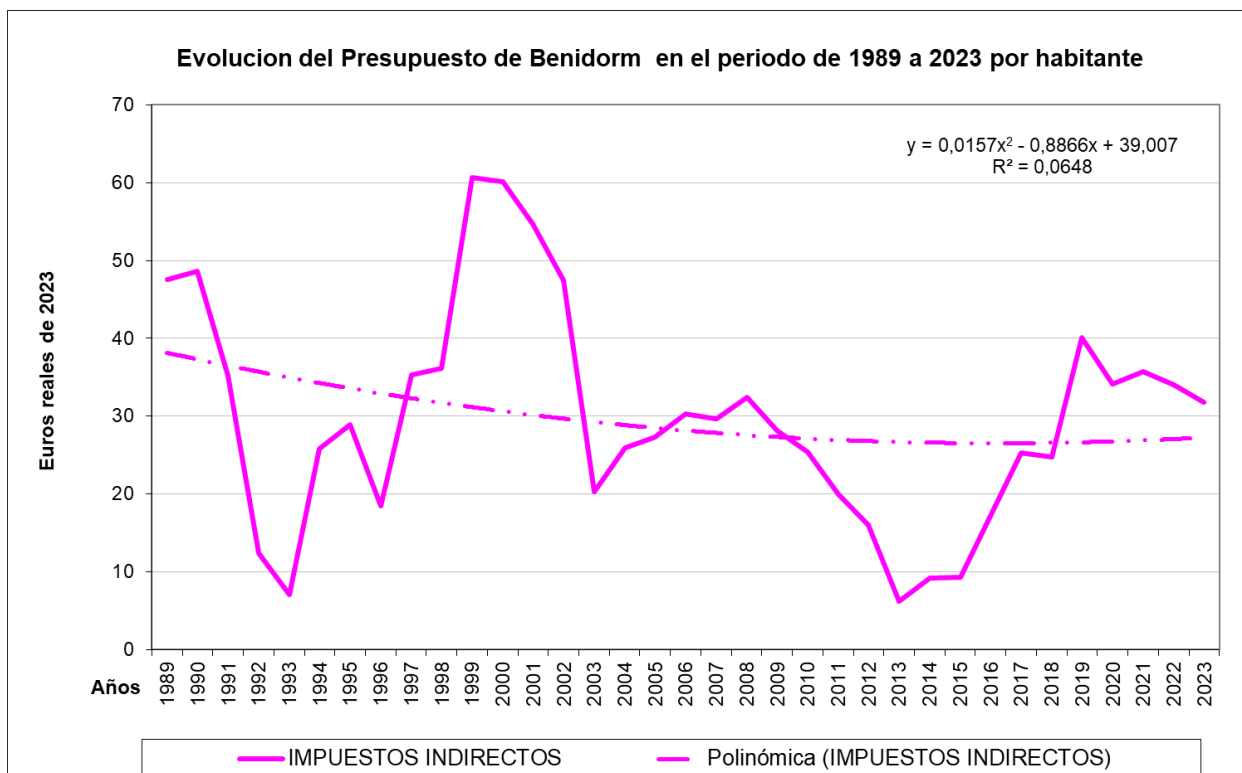
Para su mejor comprensión lo reflejamos en las siguientes imágenes



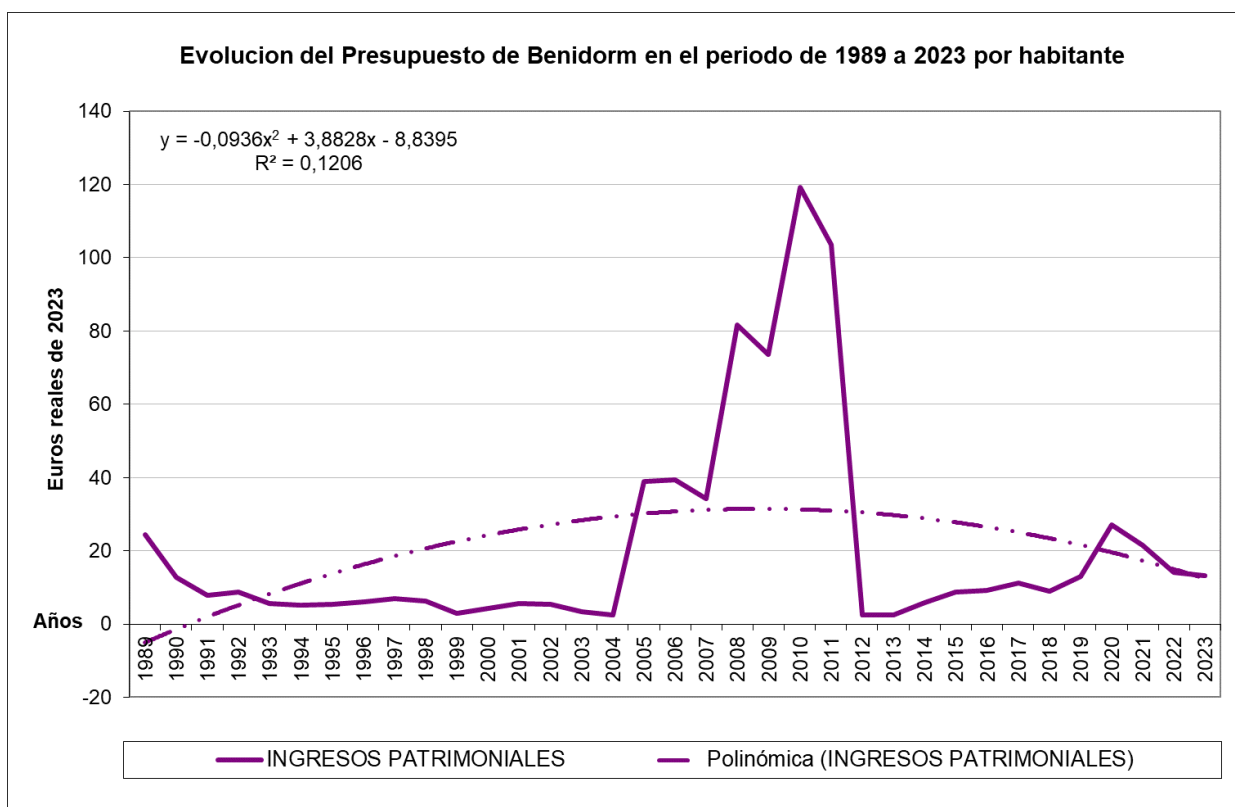
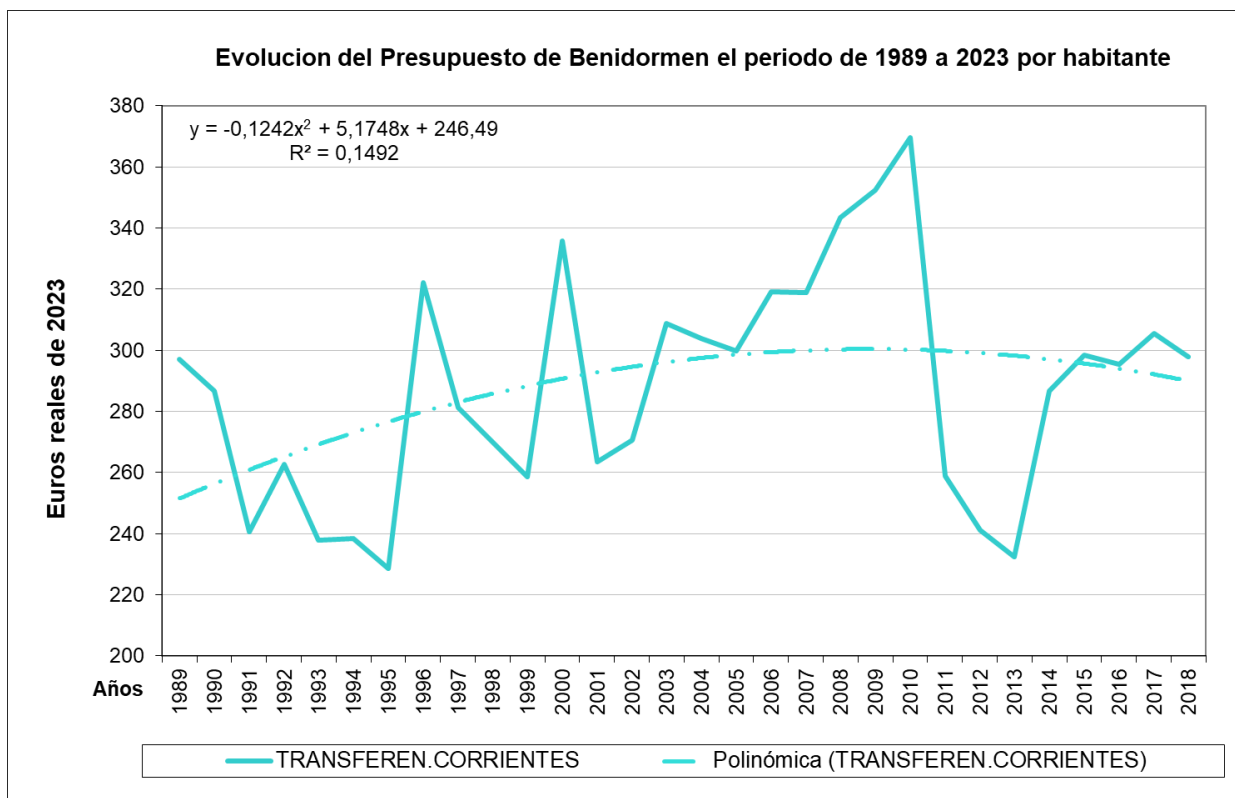
Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.



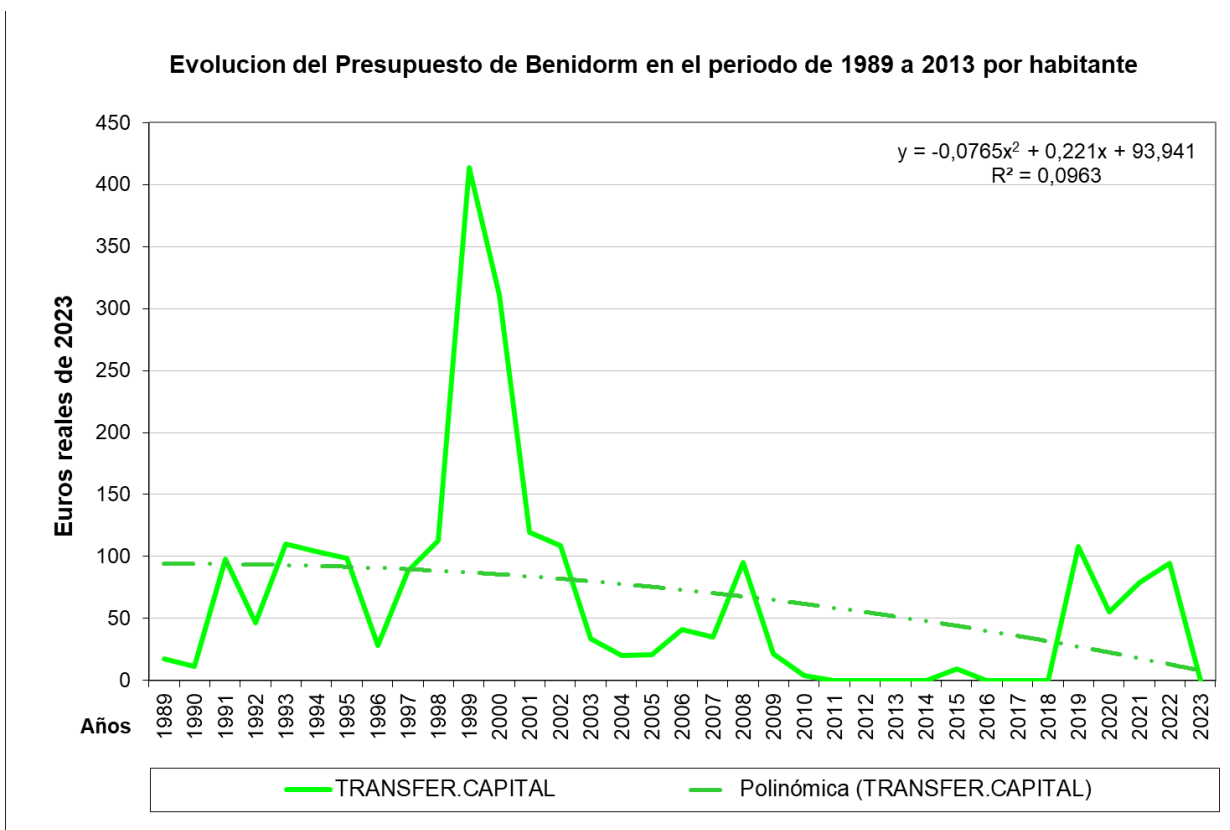
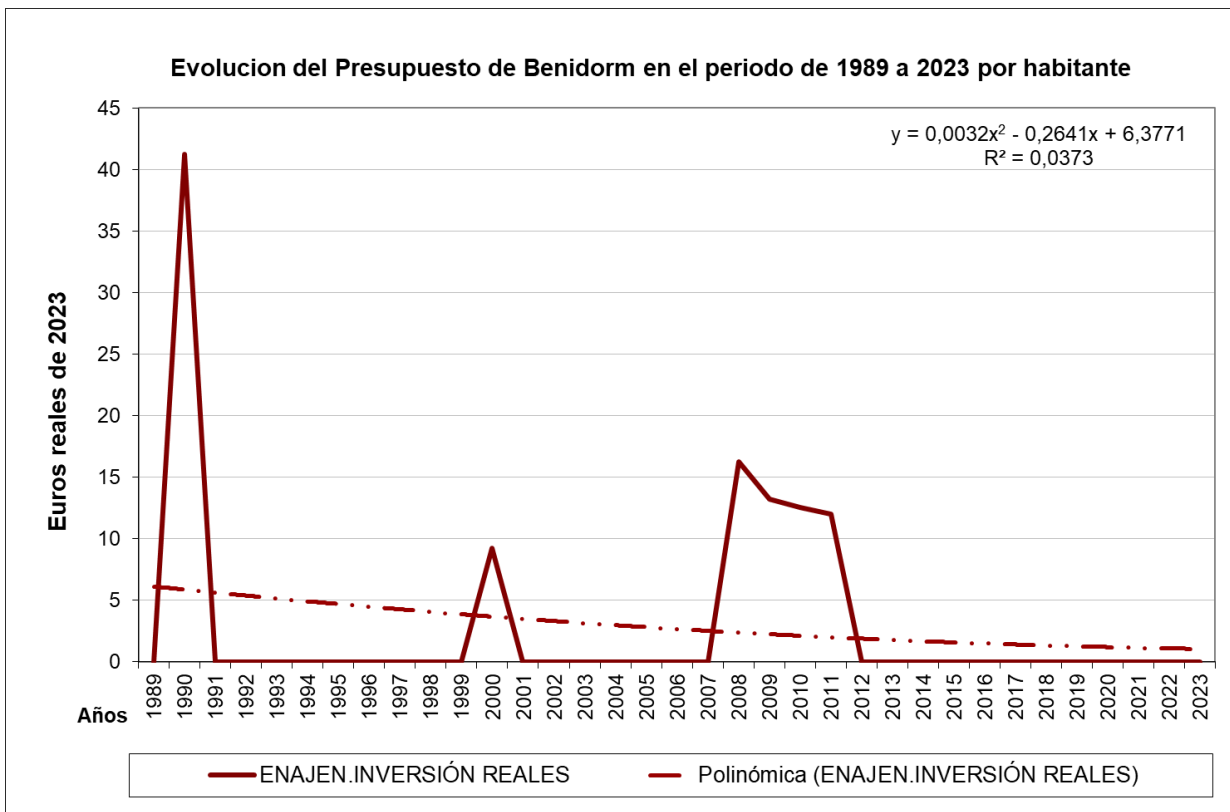
Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.



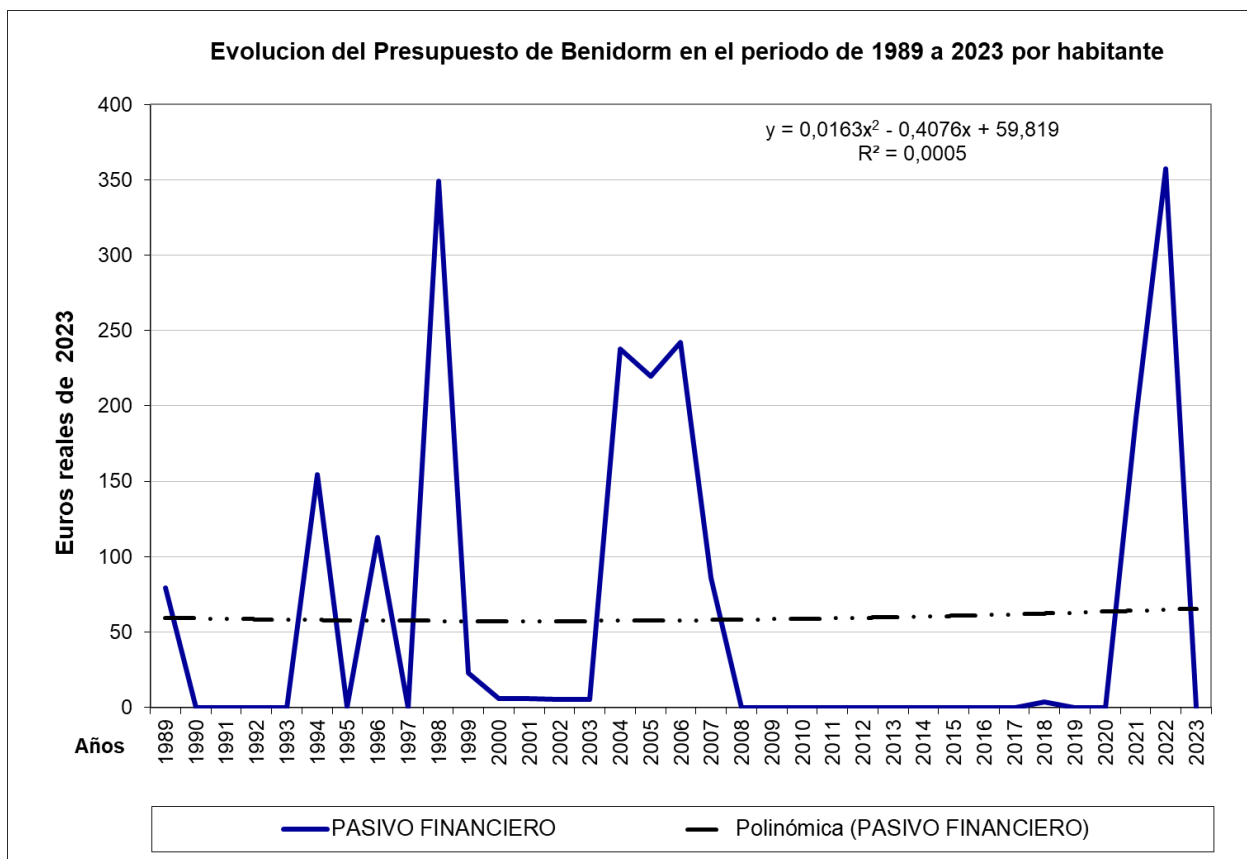
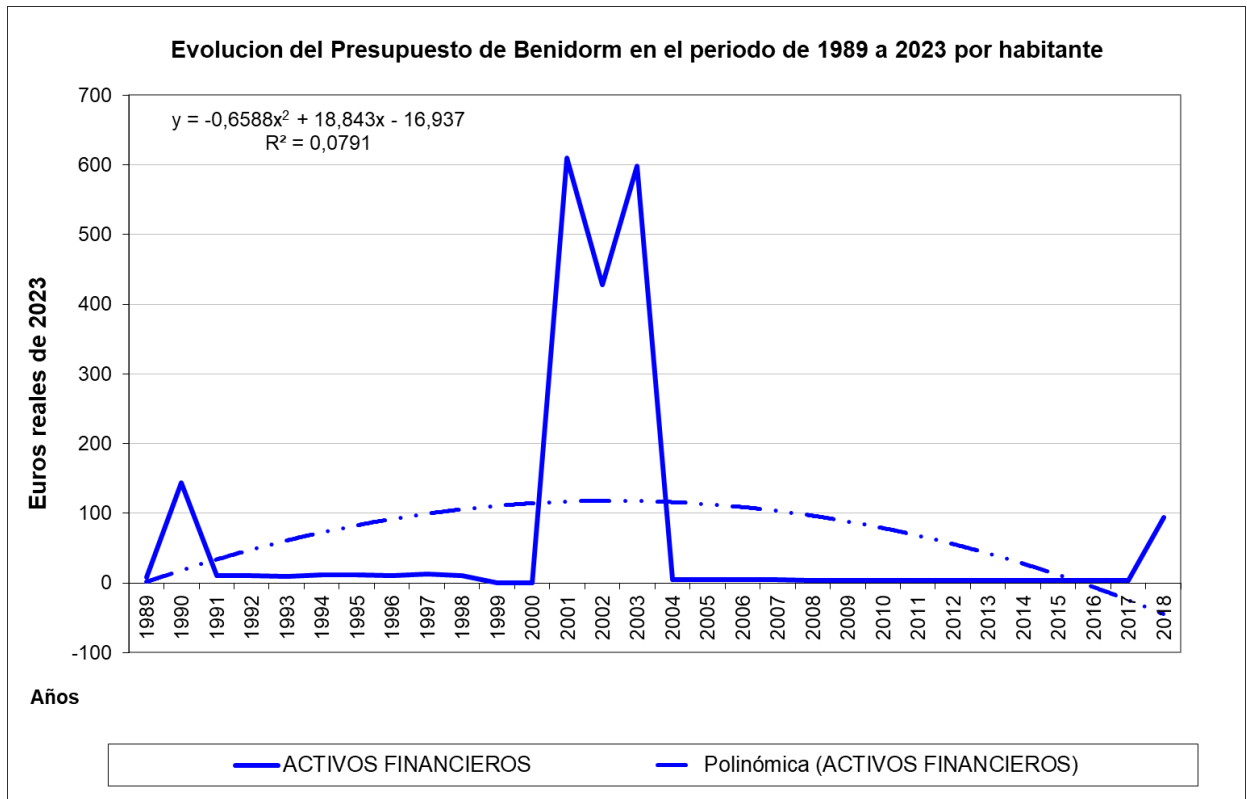
Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.



Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.



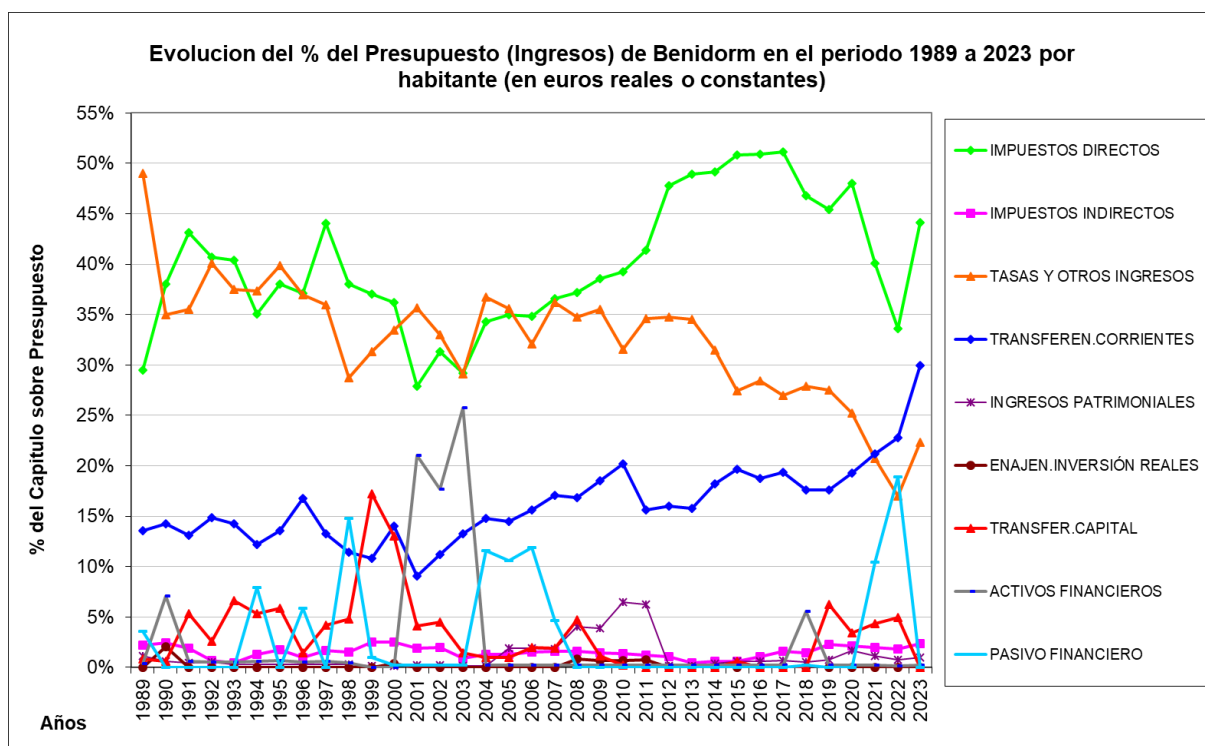
Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.



Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

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	29,45%	2,17%	48,96%	13,53%	1,12%	0,00%	0,81%	0,36%	3,61%	100,00%
1990	38,05%	2,41%	34,94%	14,23%	0,63%	2,05%	0,57%	7,12%	0,00%	100,00%
1991	43,13%	1,91%	35,53%	13,10%	0,43%	0,00%	5,33%	0,57%	0,00%	100,00%
1992	40,68%	0,70%	40,10%	14,84%	0,50%	0,00%	2,62%	0,56%	0,00%	100,00%
1993	40,40%	0,42%	37,50%	14,22%	0,34%	0,00%	6,59%	0,54%	0,00%	100,00%
1994	35,07%	1,32%	37,35%	12,18%	0,26%	0,00%	5,31%	0,62%	7,90%	100,00%
1995	38,02%	1,72%	39,83%	13,58%	0,31%	0,00%	5,86%	0,67%	0,01%	100,00%
1996	37,07%	0,96%	36,98%	16,77%	0,32%	0,00%	1,47%	0,56%	5,87%	100,00%
1997	44,03%	1,67%	35,94%	13,29%	0,32%	0,00%	4,18%	0,58%	0,00%	100,00%
1998	38,05%	1,53%	28,69%	11,44%	0,26%	0,00%	4,78%	0,46%	14,79%	100,00%
1999	37,05%	2,53%	31,31%	10,78%	0,12%	0,00%	17,24%	0,00%	0,96%	100,00%
2000	36,17%	2,51%	33,47%	14,03%	0,18%	0,39%	12,99%	0,00%	0,25%	100,00%
2001	27,88%	1,88%	35,64%	9,08%	0,19%	0,00%	4,13%	21,00%	0,20%	100,00%
2002	31,29%	1,96%	32,96%	11,18%	0,22%	0,00%	4,49%	17,67%	0,23%	100,00%
2003	29,20%	0,87%	29,13%	13,27%	0,15%	0,00%	1,44%	25,73%	0,22%	100,00%
2004	34,32%	1,26%	36,76%	14,77%	0,12%	0,00%	0,99%	0,24%	11,55%	100,00%
2005	35,01%	1,31%	35,56%	14,44%	1,87%	0,00%	1,00%	0,22%	10,58%	100,00%
2006	34,82%	1,48%	32,10%	15,60%	1,92%	0,00%	2,01%	0,22%	11,85%	100,00%
2007	36,59%	1,59%	36,22%	17,06%	1,84%	0,00%	1,87%	0,22%	4,60%	100,00%
2008	37,15%	1,59%	34,72%	16,86%	4,00%	0,80%	4,68%	0,20%	0,00%	100,00%
2009	38,59%	1,48%	35,53%	18,50%	3,86%	0,69%	1,14%	0,21%	0,00%	100,00%
2010	39,27%	1,38%	31,57%	20,17%	6,50%	0,68%	0,21%	0,21%	0,00%	100,00%
2011	41,39%	1,20%	34,58%	15,62%	6,25%	0,72%	0,00%	0,22%	0,00%	100,00%
2012	47,78%	1,06%	34,73%	16,02%	0,17%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	100,00%
2013	48,90%	0,42%	34,53%	15,74%	0,17%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	100,00%
2014	49,13%	0,59%	31,44%	18,24%	0,37%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	100,00%
2015	50,85%	0,61%	27,45%	19,64%	0,58%	0,00%	0,63%	0,25%	0,00%	100,00%
2016	50,92%	1,09%	28,41%	18,74%	0,59%	0,00%	0,00%	0,25%	0,00%	100,00%
2017	51,15%	1,60%	26,95%	19,35%	0,71%	0,00%	0,00%	0,24%	0,00%	100,00%
2018	46,76%	1,46%	27,90%	17,59%	0,53%	0,00%	0,00%	5,54%	0,22%	100,00%
2019	45,40%	2,31%	27,51%	17,61%	0,74%	0,00%	6,22%	0,21%	0,00%	100,00%
2020	48,04%	2,13%	25,24%	19,24%	1,68%	0,00%	3,45%	0,22%	0,00%	100,00%
2021	40,06%	1,94%	20,69%	21,21%	1,16%	0,00%	4,30%	0,20%	10,44%	100,00%
2022	33,62%	1,79%	17,01%	22,81%	0,74%	0,00%	4,98%	0,18%	18,87%	100,00%
2023	44,15%	2,36%	22,33%	29,95%	0,97%	0,00%	0,00%	0,23%	0,00%	100,00%

Fuente : Diputación de Alicante y elaboración propia.



### 6.3.Los gastos en los presupuestos municipales de 1989 - 2023

De forma análoga vamos a analizar detalladamente el estado de los gastos en el período 1989 a 2023, 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 2023 (en unidades monetarias Euros nominales de cada uno de los años)										
periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE CO RRIENTE	TRANF. CAPIT. OTRAS ENTID.	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
2021	42.590.177,16	40.627.785,14	363.000,00	5.789.754,57	555.200,47	21.448.765,86	220.610,71	227.850,00	3.415.000,00	115.238.143,91
2022	45.644.194,36	41.590.731,68	256.000,00	5.408.000,00	622.444,43	31.589.959,68	0,00	227.850,00	2.800.000,00	128.139.180,15
2023	45.644.194,36	41.590.731,68	256.000,00	5.408.000,00	622.444,43	0,00	0,00	227.850,00	2.800.000,00	96.549.220,47

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 35 años, es decir desde el año 1989 al 2023, y por lo tanto vamos a poner todas las anteriores cifras monetarias en euros reales o constantes del año 2023. Para eso utilizaremos el mismo cuadro de índice de precios al consumo que está recogido en el análisis de los ingresos.

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Por lo tanto, aplicando a cada cifra monetaria la correspondiente capitalización o deflación al año 2023 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 2023 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2023)										
periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERENC. CORRIENTE	TRANF. CAPIT. OTRAS ENTID.	INVERSIONES REALES	TRANSFERENC. CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
1989	26.221.537,30	29.797.269,53	6.210.960,90	6.595.835,40	0,00	15.454.351,38	31,85	318.512,45	7.437.265,67	92.035.764,47
1990	24.531.328,75	26.842.994,89	7.151.556,51	6.787.497,58	0,00	9.822.662,87	476.770,43	8.119.996,46	0,00	83.732.807,48
1991	26.986.072,81	24.619.552,12	7.075.488,03	5.480.007,43	0,00	7.390.801,01	0,00	447.461,69	5.942.850,60	77.942.233,69
1992	27.825.901,27	23.376.262,23	7.062.478,76	4.646.090,73	0,00	6.925.653,99	0,00	430.638,94	5.631.432,39	75.898.458,32
1993	28.928.321,89	23.023.798,30	6.603.203,91	5.055.489,92	0,00	7.508.786,15	0,00	408.769,76	3.471.448,94	74.999.818,88
1994	30.601.770,03	24.457.557,23	5.633.698,36	6.346.481,07	0,00	7.191.955,36	0,00	401.550,83	16.417.141,90	91.050.154,78
1995	31.365.414,12	21.379.190,56	6.249.478,81	6.364.358,94	0,00	3.446.403,75	0,00	384.848,41	11.191.928,98	80.381.623,57
1996	35.514.609,25	28.605.470,52	6.056.755,06	9.452.315,12	0,00	8.479.457,08	0,00	386.090,60	5.230.833,93	93.725.531,55
1997	36.234.579,45	26.470.836,24	6.561.915,89	6.495.347,13	0,00	15.907.378,18	0,00	371.308,41	13.482.778,06	105.524.143,34
1998	36.264.917,53	28.944.704,52	6.222.819,30	9.650.076,26	0,00	11.971.116,78	0,00	361.864,79	6.954.915,68	100.370.414,87
1999	37.200.575,93	30.862.188,74	4.125.242,03	11.551.750,22	0,00	28.951.503,20	0,00	357.864,75	3.093.931,51	116.143.056,38
2000	38.367.527,01	36.451.228,78	3.907.997,45	12.350.187,14	0,00	30.670.116,54	0,00	330.676,70	5.260.765,80	127.338.499,41
2001	41.339.893,89	41.318.775,22	5.879.673,75	12.285.610,46	0,00	59.642.343,97	0,00	337.358,34	5.397.733,27	166.201.388,89
2002	40.598.315,14	42.469.396,96	4.833.012,22	14.182.789,12	0,00	40.905.413,51	534.915,92	335.026,28	4.692.244,87	148.551.114,02
2003	39.951.237,07	40.465.308,87	4.331.516,01	13.948.645,63	0,00	42.952.334,03	270.250,57	328.804,85	7.296.765,26	149.544.862,30
2004	41.404.096,06	41.467.917,21	3.907.131,31	13.405.570,69	0,00	25.207.326,84	1.053.608,44	320.472,57	6.877.721,77	133.643.844,89
2005	41.750.778,98	45.737.231,68	4.040.040,12	12.520.137,46	0,00	28.856.382,65	0,00	310.445,19	6.946.033,89	140.161.049,98
2006	42.523.773,07	52.832.276,61	4.270.576,07	12.882.489,51	0,00	19.680.704,28	0,00	299.281,97	5.842.148,06	138.331.249,55
2007	43.886.148,45	51.981.516,95	4.654.308,99	12.990.667,73	0,00	9.297.969,69	0,00	289.161,32	5.941.671,05	129.041.444,18
2008	45.411.182,70	49.671.759,93	5.391.727,51	12.233.098,90	0,00	16.316.336,06	0,00	283.056,19	6.272.397,46	135.579.558,74
2009	45.347.005,73	54.522.697,23	4.536.250,63	14.448.431,56	0,00	4.725.918,60	132.463,52	284.734,08	6.210.789,43	130.208.290,78
2010	45.324.125,01	52.054.192,03	4.043.053,54	12.224.020,36	0,00	1.777.689,82	131.152,00	281.914,93	14.678.472,90	130.514.620,59
2011	42.959.368,23	44.412.317,13	4.347.857,94	8.340.074,26	0,00	1.666.674,45	126.962,24	272.908,93	12.696.224,30	114.822.387,47
2012	39.465.493,96	43.279.198,68	5.046.000,34	8.364.987,57	0,00	803.706,88	92.132,25	266.512,63	12.515.625,00	109.833.657,32
2013	38.361.671,89	40.201.398,57	5.526.731,22	8.943.475,36	0,00	279.376,12	0,00	259.001,59	13.526.964,52	107.098.619,26
2014	38.376.320,22	43.454.057,53	4.823.380,77	5.105.955,25	462.361,44	712.574,79	0,00	258.226,90	12.353.185,26	105.546.062,17
2015	38.291.990,40	42.005.032,41	1.843.075,55	6.793.553,58	461.209,30	3.308.209,27	0,00	260.835,26	12.020.057,94	104.983.963,72
2016	39.912.753,46	40.802.653,33	1.270.691,84	7.374.152,63	477.339,65	5.832.636,39	275.043,05	260.835,26	8.814.709,15	105.020.814,75
2017	38.432.454,47	41.758.715,65	1.628.138,71	6.596.487,46	468.696,23	5.263.957,43	59.491,85	256.727,62	11.042.047,97	105.506.717,38
2018	39.447.703,26	38.966.871,68	958.453,06	8.406.218,99	519.210,55	16.062.863,90	0,00	253.934,34	9.807.426,69	114.422.682,47
2019	40.407.131,18	37.485.537,94	836.961,49	10.201.947,69	535.672,26	16.974.597,99	1.228.275,20	250.923,26	10.373.917,47	118.294.964,48
2020	43.194.240,20	43.334.824,82	513.486,71	6.742.527,56	533.104,65	12.353.804,28	482.045,40	248.931,80	4.402.875,45	111.805.840,87
2021	46.764.653,37	44.609.917,50	398.579,45	6.357.237,36	609.618,44	23.551.066,64	242.233,87	250.182,72	3.749.721,23	126.533.210,58
2022	47.059.164,39	42.880.044,36	263.936,00	5.575.648,00	641.740,21	32.569.248,43	0,00	234.913,35	2.886.800,00	132.111.494,73
2023	45.644.194,36	41.590.731,68	256.000,00	5.408.000,00	622.444,43	0,00	0,00	227.850,00	2.800.000,00	96.549.220,47

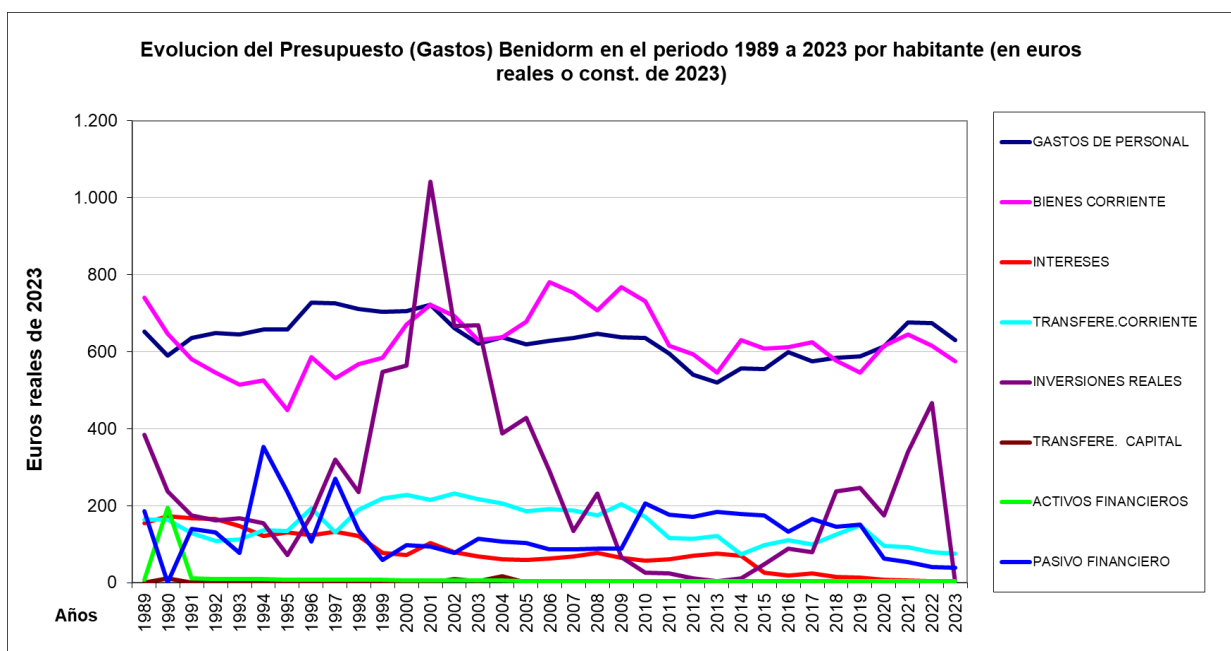
Fuente : Diputación de Alicante y elaboración propia.

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, tal como queda reflejado en el cuadro siguiente

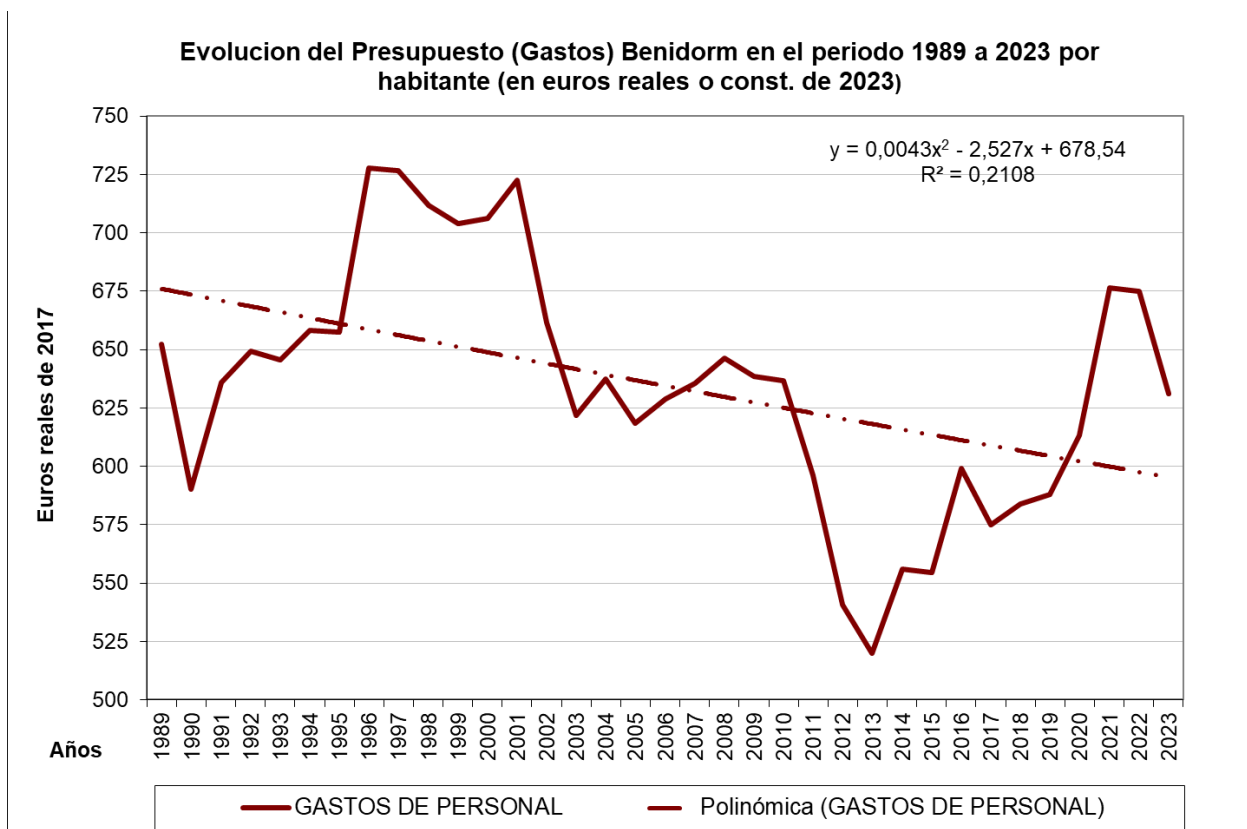
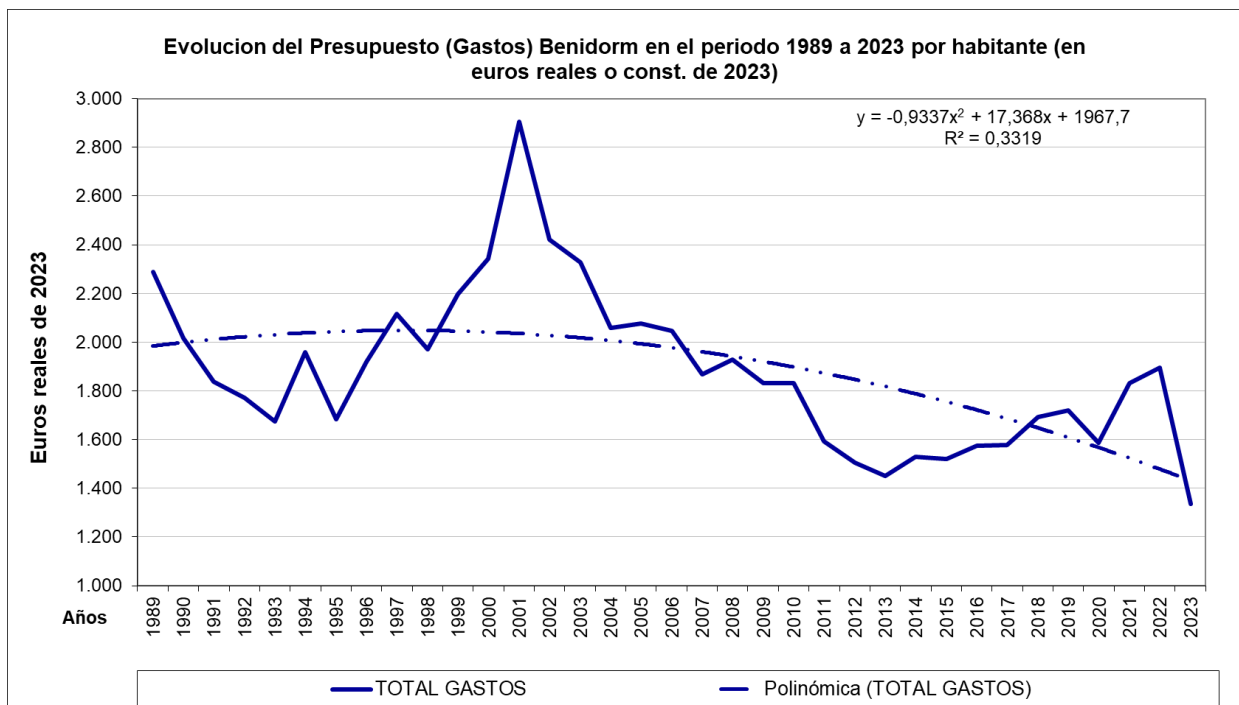
Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Evolución del Presupuesto (Gastos) de Benidorm en el periodo 1989 a 2023 por habitante (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2023)										
periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE.CO RRIENTE	TRANF. CAPIT. OTRAS ENTID.	INVERSIONES REALES	TRANSFERE CAPITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
1989	652,34	741,30	154,52	164,09	0,00	384,47	0,00	7,92	185,03	2.289,67
1990	590,32	645,95	172,09	163,33	0,00	236,37	11,47	195,40	0,00	2.014,94
1991	635,83	580,08	166,71	129,12	0,00	174,14	0,00	10,54	140,02	1.836,44
1992	649,29	545,46	164,80	108,41	0,00	161,60	0,00	10,05	131,40	1.771,01
1993	645,55	513,79	147,35	112,82	0,00	167,56	0,00	9,12	77,47	1.673,65
1994	658,20	526,05	121,17	136,50	0,00	154,69	0,00	8,64	353,11	1.958,36
1995	657,35	448,06	130,98	133,38	0,00	72,23	0,00	8,07	234,56	1.684,62
1996	727,88	586,27	124,13	193,73	0,00	173,79	0,00	7,91	107,21	1.920,92
1997	726,60	530,81	131,58	130,25	0,00	318,98	0,00	7,45	270,36	2.116,03
1998	711,83	568,14	122,15	189,42	0,00	234,98	0,00	7,10	136,52	1.970,13
1999	703,96	584,01	78,06	218,60	0,00	547,86	0,00	6,77	58,55	2.197,81
2000	706,31	671,03	71,94	227,36	0,00	564,61	0,00	6,09	96,85	2.344,19
2001	722,38	722,02	102,74	214,68	0,00	1.042,21	0,00	5,90	94,32	2.904,25
2002	661,73	692,23	78,78	231,17	0,00	666,73	8,72	5,46	76,48	2.421,29
2003	621,64	629,64	67,40	217,04	0,00	668,34	4,21	5,12	113,54	2.326,93
2004	637,42	638,40	60,15	206,38	0,00	388,07	16,22	4,93	105,88	2.057,45
2005	618,60	677,67	59,86	185,51	0,00	427,55	0,00	4,60	102,92	2.076,71
2006	628,80	781,23	63,15	190,49	0,00	291,02	0,00	4,43	86,39	2.045,50
2007	635,50	752,72	67,40	188,11	0,00	134,64	0,00	4,19	86,04	1.868,60
2008	646,15	706,77	76,72	174,06	0,00	232,16	0,00	4,03	89,25	1.929,13
2009	638,38	767,56	63,86	203,40	0,00	66,53	1,86	4,01	87,43	1.833,04
2010	636,59	731,12	56,79	171,69	0,00	24,97	1,84	3,96	206,16	1.833,12
2011	596,14	616,31	60,33	115,73	0,00	23,13	1,76	3,79	176,18	1.593,38
2012	540,69	592,94	69,13	114,60	0,00	11,01	1,26	3,65	171,47	1.504,76
2013	520,03	544,97	74,92	121,24	0,00	3,79	0,00	3,51	183,37	1.451,83
2014	556,10	629,68	69,89	73,99	6,70	10,33	0,00	3,74	179,01	1.529,43
2015	554,59	608,37	26,69	98,39	6,68	47,91	0,00	3,78	174,09	1.520,52
2016	598,91	612,27	19,07	110,65	7,16	87,52	4,13	3,91	132,27	1.575,90
2017	575,07	624,84	24,36	98,70	7,01	78,77	0,89	3,84	165,22	1.578,71
2018	583,91	576,79	14,19	124,43	7,69	237,76	0,00	3,76	145,17	1.693,70
2019	587,99	545,47	12,18	148,45	7,79	247,01	17,87	3,65	150,96	1.721,38
2020	613,12	615,11	7,29	95,71	7,57	175,36	6,84	3,53	62,50	1.587,02
2021	676,59	645,42	5,77	91,98	8,82	340,74	3,50	3,62	54,25	1.830,68
2022	674,80	614,87	3,78	79,95	9,20	467,02	0,00	3,37	41,39	1.894,40
2023	630,95	574,92	3,54	74,76	8,60	0,00	0,00	3,15	38,71	1.334,62

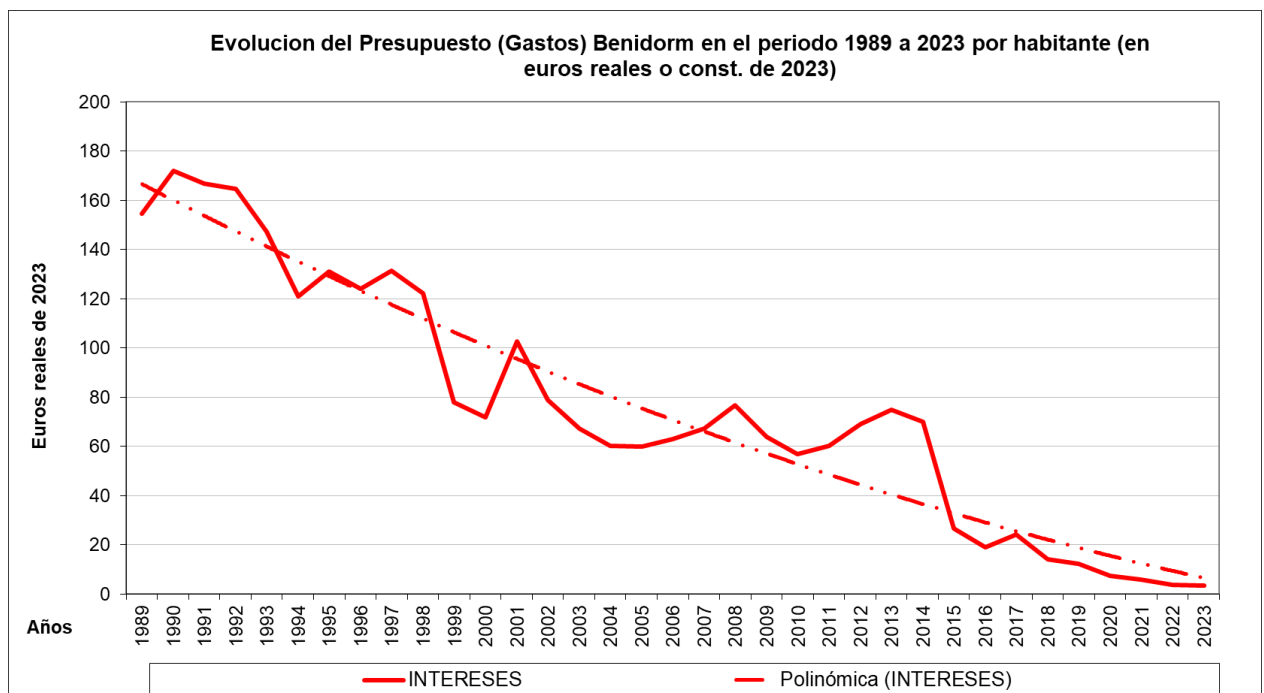
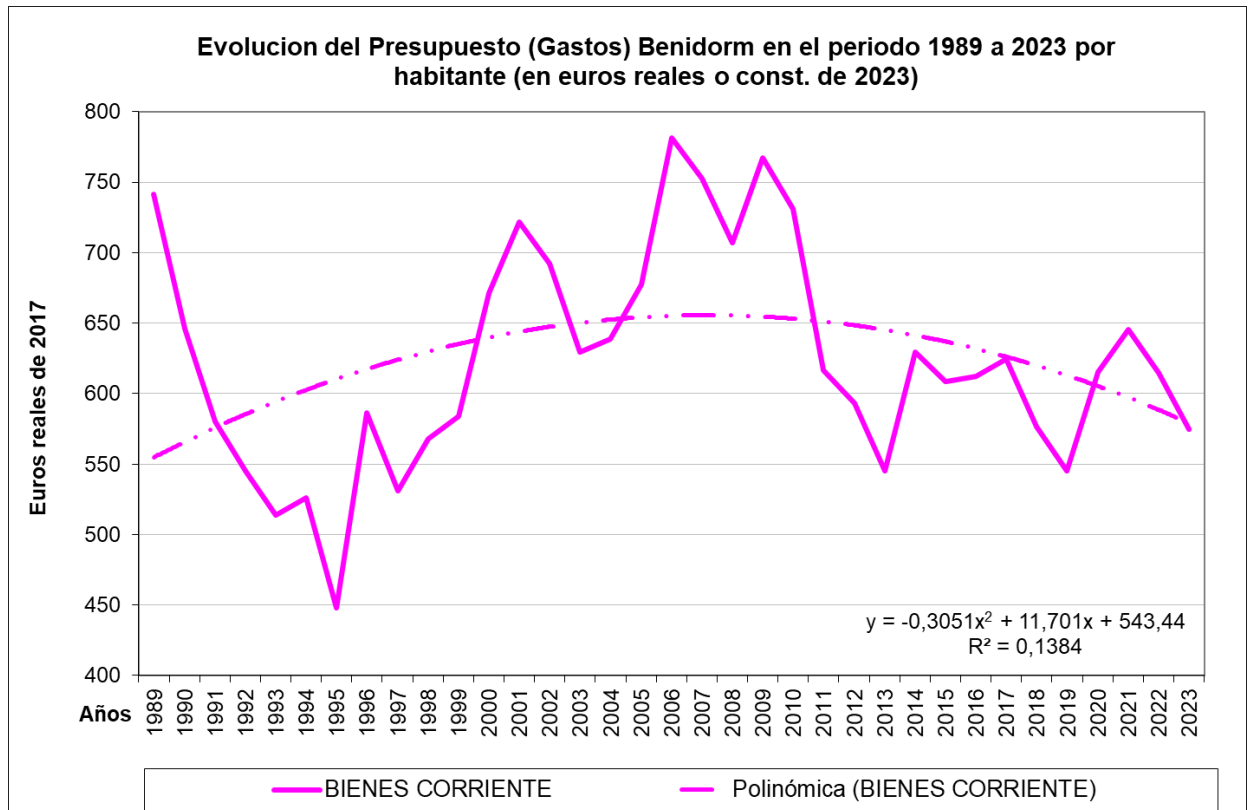
y que para su mejor comprensión lo reflejamos en las siguientes imágenes



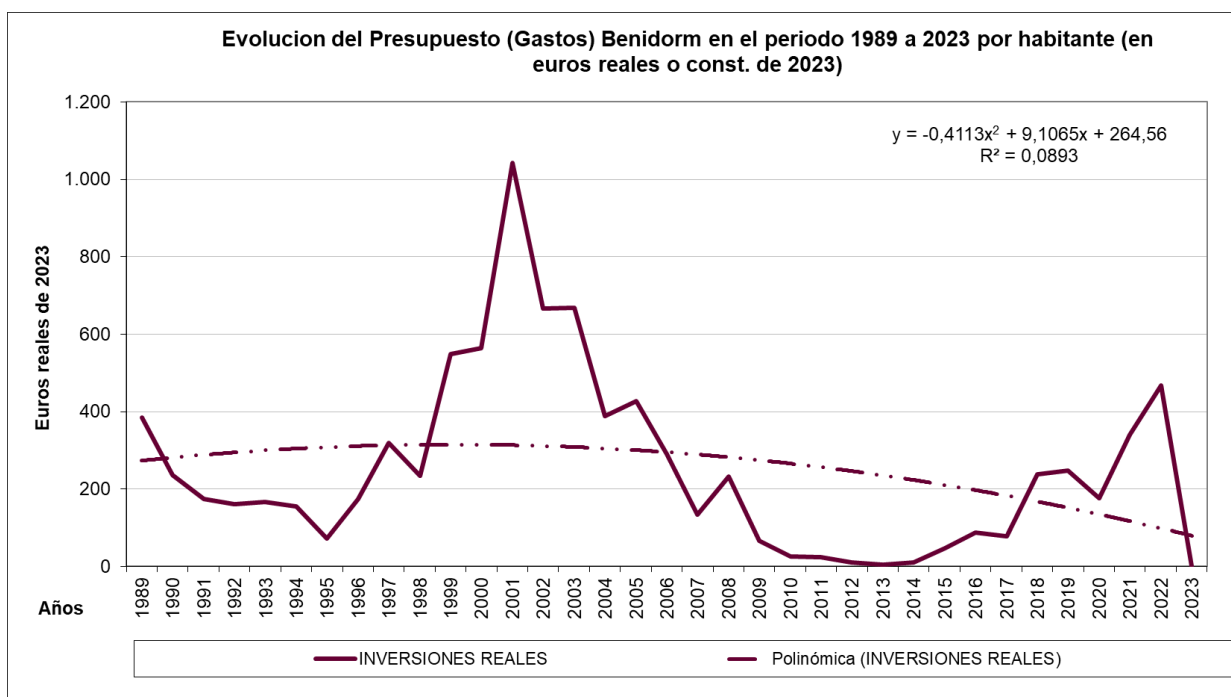
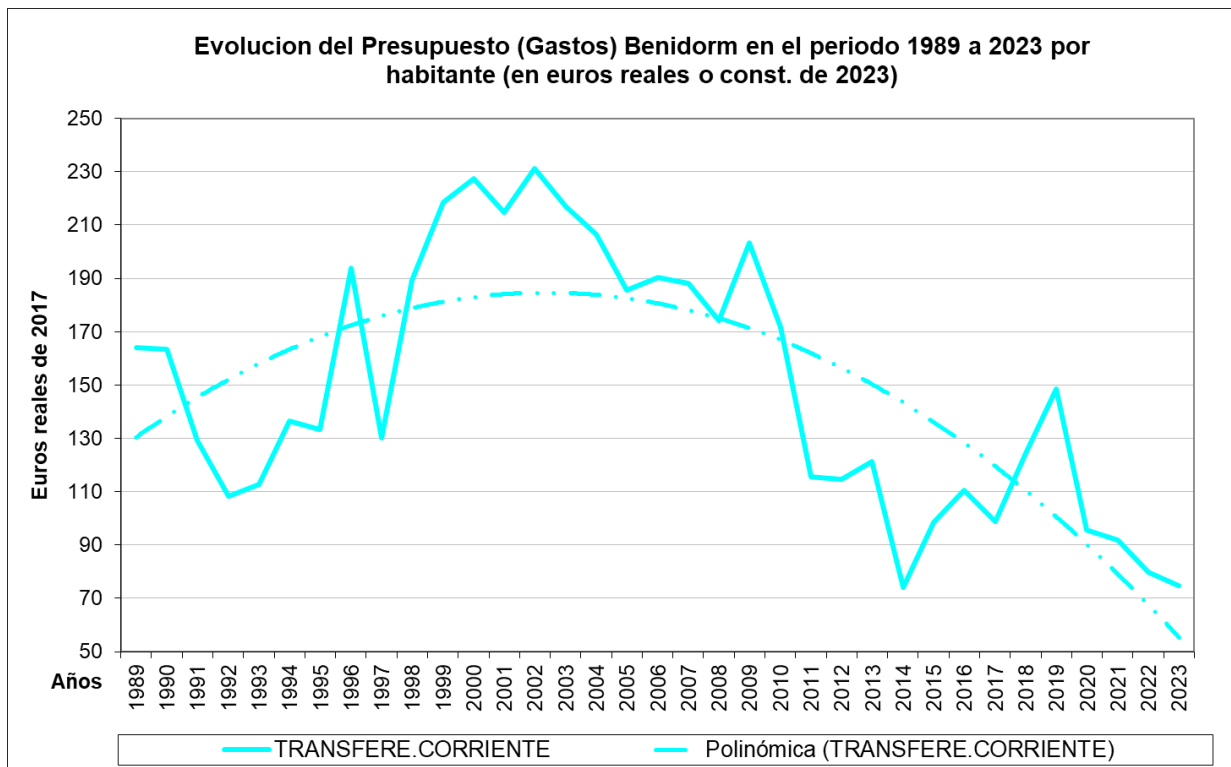
Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.



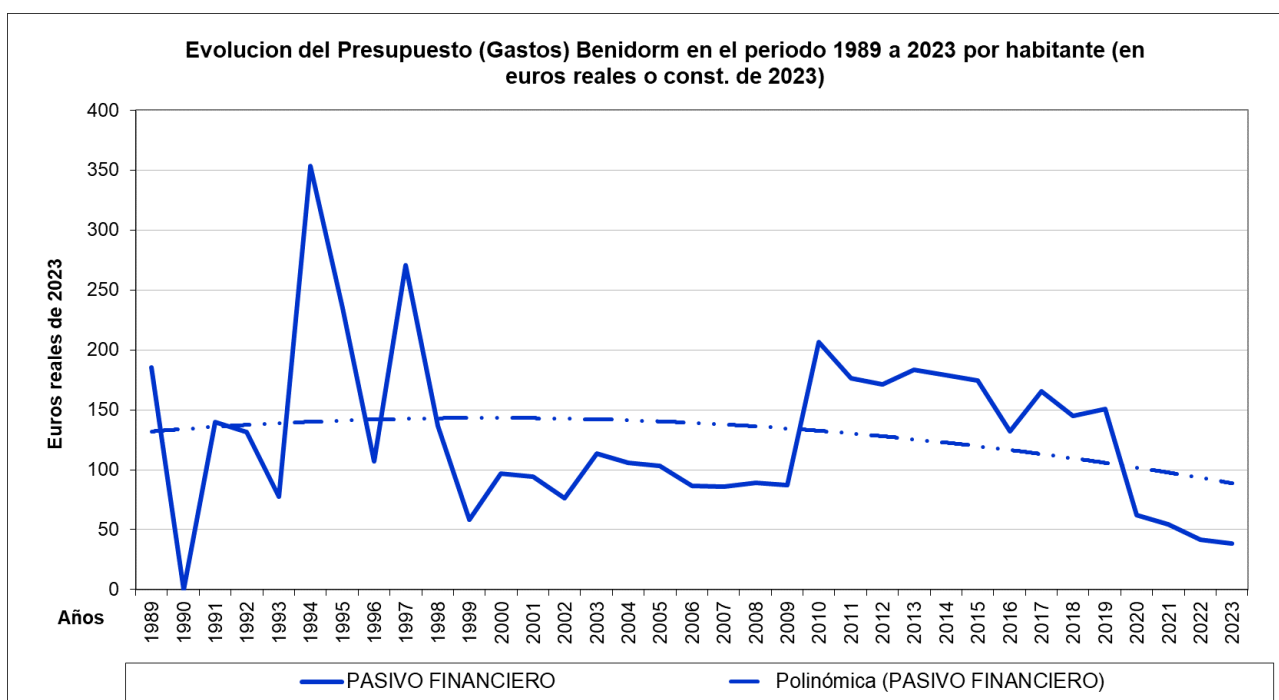
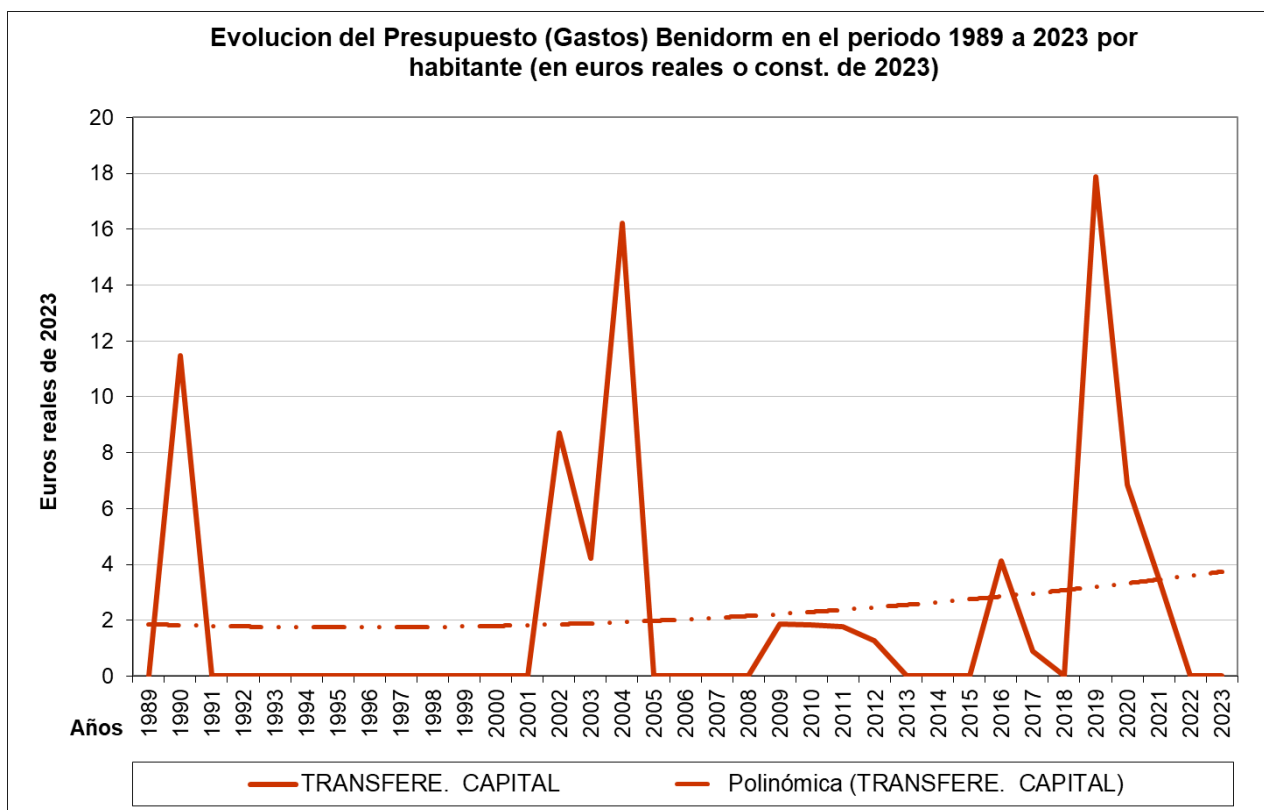
Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.



Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.



Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.



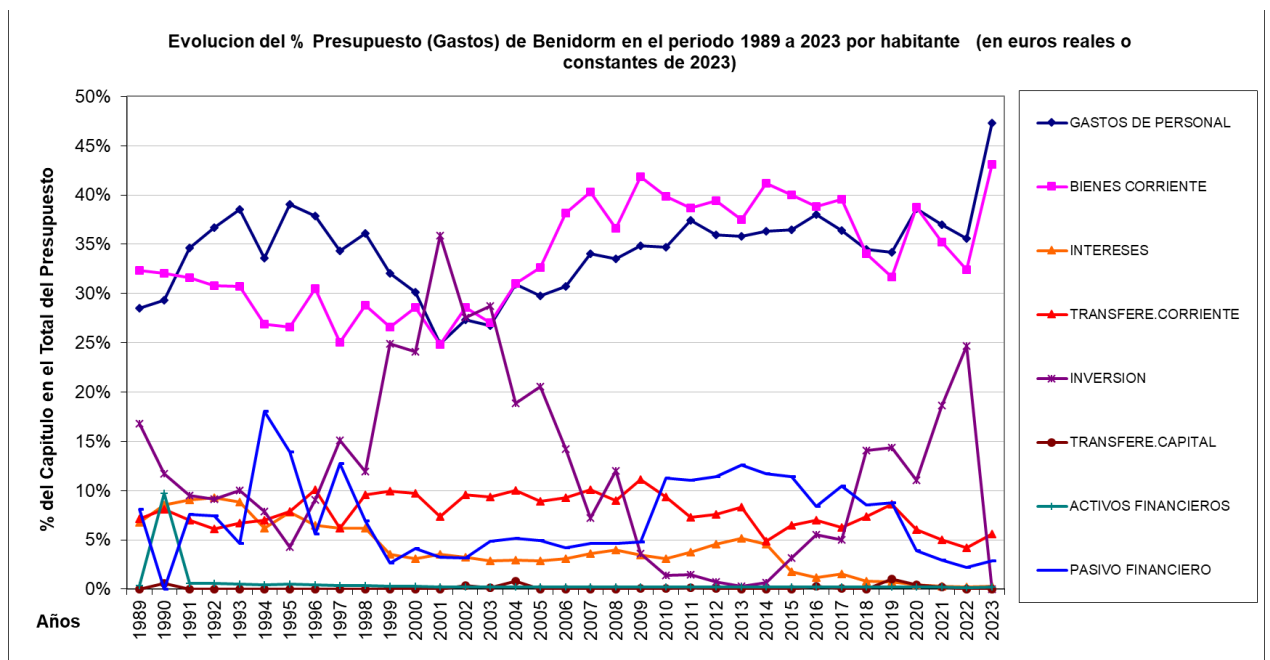
Y analizando la evolución del % del Presupuesto (Gastos) de Benidorm en el periodo 1989 a 2023 por habitante, en unidades monetarias euros reales o constantes de 2023, obtenemos la siguiente tabla e imagen gráfica

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

**Evolución del % del Presupuesto (Gastos) de Benidorm en el periodo 1989 a 2023 por habitante (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2023)**

periodo	GASTOS DE PERSONAL	BIENES CORRIENTE	INTERESES	TRANSFERE.CO RRIENTE	TRANF. CAPIT. OTRAS ENTID.	INVERSION	TRANSFERE.CAP ITAL	ACTIVOS FINANCIEROS	PASIVO FINANCIERO	TOTAL GASTOS
1989	28,49%	32,38%	6,75%	7,17%	0,00%	16,79%	0,00%	0,35%	8,08%	100,00%
1990	29,30%	32,06%	8,54%	8,11%	0,00%	11,73%	0,57%	9,70%	0,00%	100,00%
1991	34,62%	31,59%	9,08%	7,03%	0,00%	9,48%	0,00%	0,57%	7,62%	100,00%
1992	36,66%	30,80%	9,31%	6,12%	0,00%	9,12%	0,00%	0,57%	7,42%	100,00%
1993	38,57%	30,70%	8,80%	6,74%	0,00%	10,01%	0,00%	0,55%	4,63%	100,00%
1994	33,61%	26,86%	6,19%	6,97%	0,00%	7,90%	0,00%	0,44%	18,03%	100,00%
1995	39,02%	26,60%	7,77%	7,92%	0,00%	4,29%	0,00%	0,48%	13,92%	100,00%
1996	37,89%	30,52%	6,46%	10,09%	0,00%	9,05%	0,00%	0,41%	5,58%	100,00%
1997	34,34%	25,09%	6,22%	6,16%	0,00%	15,07%	0,00%	0,35%	12,78%	100,00%
1998	36,13%	28,84%	6,20%	9,61%	0,00%	11,93%	0,00%	0,36%	6,93%	100,00%
1999	32,03%	26,57%	3,55%	9,95%	0,00%	24,93%	0,00%	0,31%	2,66%	100,00%
2000	30,13%	28,63%	3,07%	9,70%	0,00%	24,09%	0,00%	0,26%	4,13%	100,00%
2001	24,87%	24,86%	3,54%	7,39%	0,00%	35,89%	0,00%	0,20%	3,25%	100,00%
2002	27,33%	28,59%	3,25%	9,55%	0,00%	27,54%	0,36%	0,23%	3,16%	100,00%
2003	26,72%	27,06%	2,90%	9,33%	0,00%	28,72%	0,18%	0,22%	4,88%	100,00%
2004	30,98%	31,03%	2,92%	10,03%	0,00%	18,86%	0,79%	0,24%	5,15%	100,00%
2005	29,79%	32,63%	2,88%	8,93%	0,00%	20,59%	0,00%	0,22%	4,96%	100,00%
2006	30,74%	38,19%	3,09%	9,31%	0,00%	14,23%	0,00%	0,22%	4,22%	100,00%
2007	34,01%	40,28%	3,61%	10,07%	0,00%	7,21%	0,00%	0,22%	4,60%	100,00%
2008	33,49%	36,64%	3,98%	9,02%	0,00%	12,03%	0,00%	0,21%	4,63%	100,00%
2009	34,83%	41,87%	3,48%	11,10%	0,00%	3,63%	0,10%	0,22%	4,77%	100,00%
2010	34,73%	39,88%	3,10%	9,37%	0,00%	1,36%	0,10%	0,22%	11,25%	100,00%
2011	37,41%	38,68%	3,79%	7,26%	0,00%	1,45%	0,11%	0,24%	11,06%	100,00%
2012	35,93%	39,40%	4,59%	7,62%	0,00%	0,73%	0,08%	0,24%	11,40%	100,00%
2013	35,82%	37,54%	5,16%	8,35%	0,00%	0,26%	0,00%	0,24%	12,63%	100,00%
2014	36,36%	41,17%	4,57%	4,84%	0,44%	0,68%	0,00%	0,24%	11,70%	100,00%
2015	36,47%	40,01%	1,76%	6,47%	0,44%	3,15%	0,00%	0,25%	11,45%	100,00%
2016	38,00%	38,85%	1,21%	7,02%	0,45%	5,55%	0,26%	0,25%	8,39%	100,00%
2017	36,43%	39,58%	1,54%	6,25%	0,44%	4,99%	0,06%	0,24%	10,47%	100,00%
2018	34,48%	34,06%	0,84%	7,35%	0,45%	14,04%	0,00%	0,22%	8,57%	100,00%
2019	34,16%	31,69%	0,71%	8,62%	0,45%	14,35%	1,04%	0,21%	8,77%	100,00%
2020	38,63%	38,76%	0,46%	6,03%	0,48%	11,05%	0,43%	0,22%	3,94%	100,00%
2021	36,96%	35,26%	0,31%	5,02%	0,48%	18,61%	0,19%	0,20%	2,96%	100,00%
2022	35,62%	32,46%	0,20%	4,22%	0,49%	24,65%	0,00%	0,18%	2,19%	100,00%
2023	47,28%	43,08%	0,27%	5,60%	0,64%	0,00%	0,00%	0,24%	2,90%	100,00%

Fuente : Diputación de Alicante y elaboración propia.

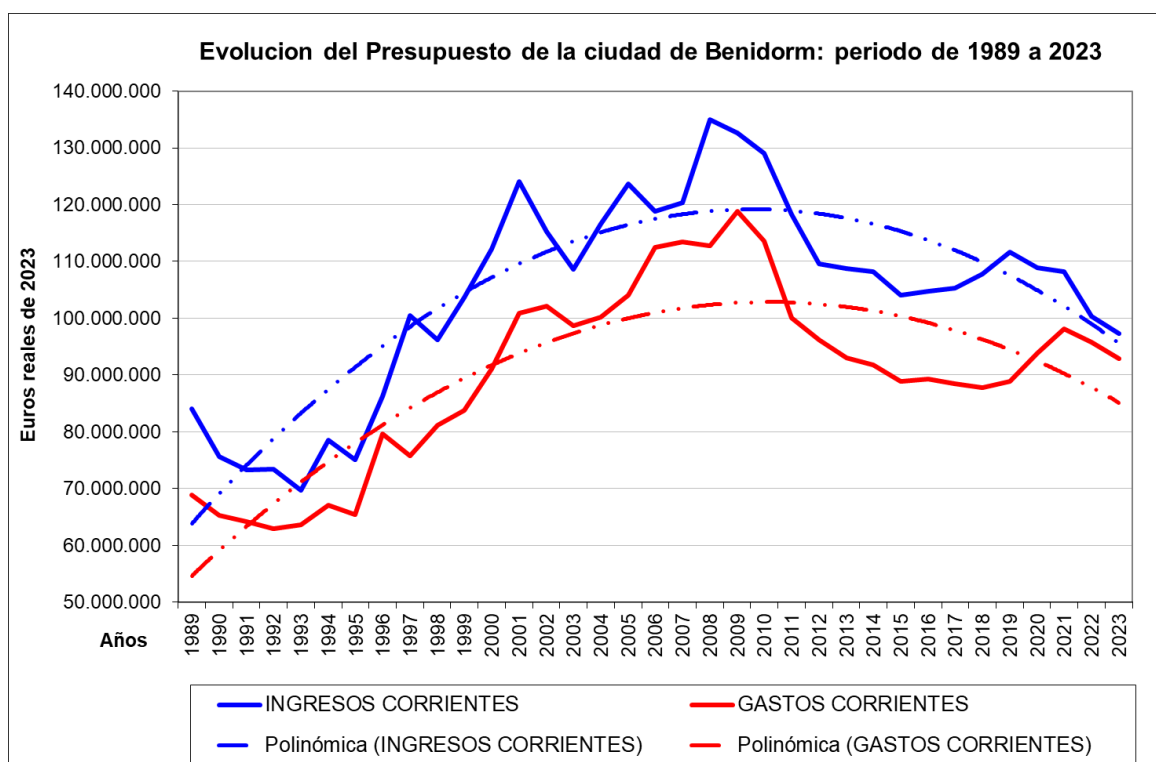


#### 6.4.El Balance Fiscal Municipal en el periodo 1989 - 2023

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 ésta 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 2023 los ingresos y gastos corrientes y el Balance Fiscal municipal, así como el Ahorro Neto, del periodo analizado de 1989 a 2023.



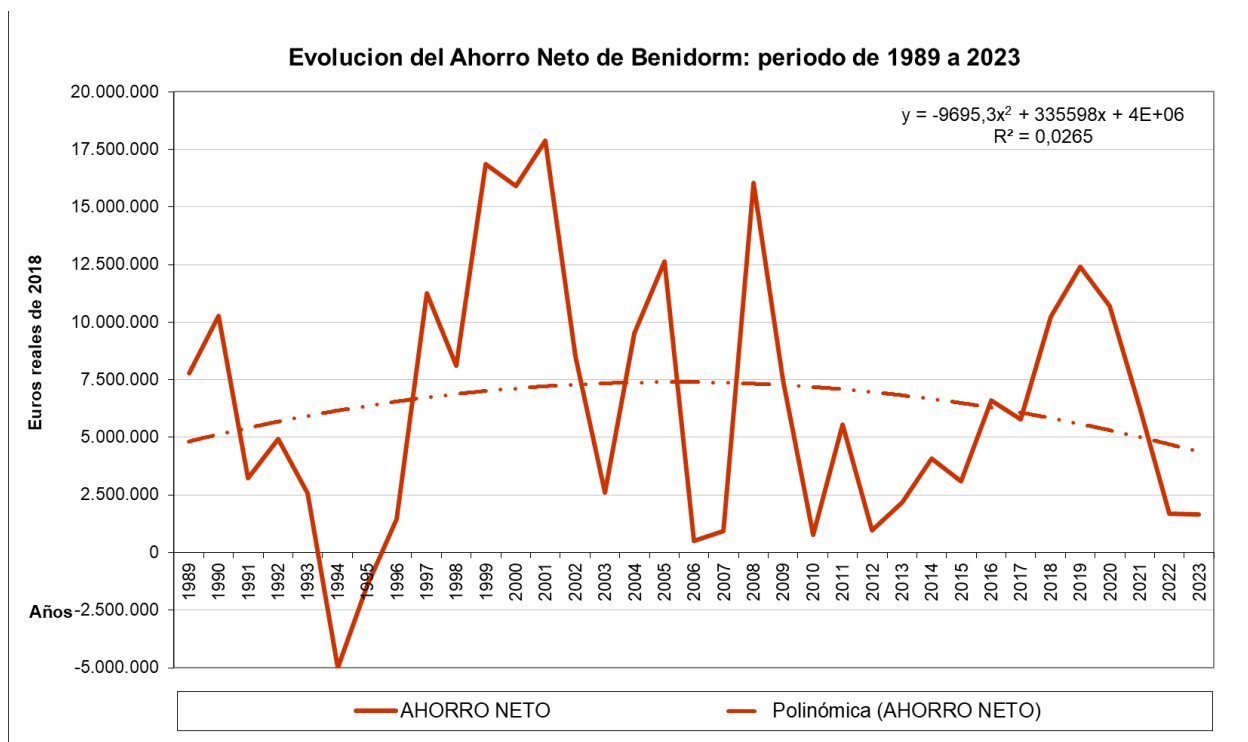
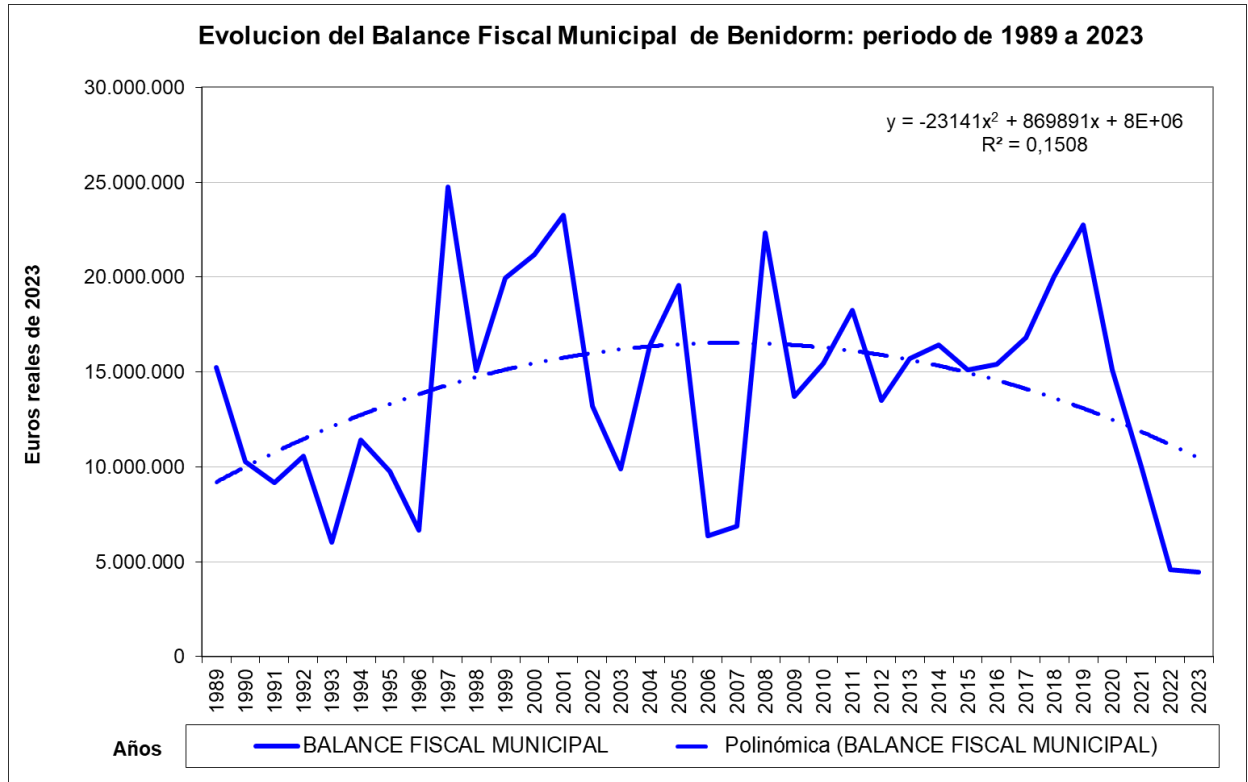
Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

<b>Evolución de el Balance Fiscal Municipal de Benidorm en el periodo 1989 a 2023 (en unidades monetarias Euros reales o constantes de 2023)</b>				
periodo	INGRESOS CORRIENTES	GASTOS CORRIENTES	BALANCE FISCAL MUNICIPAL	AHORRO NETO
1989	84.055.371,34	68.825.603,12	15.229.768,22	7.792.502,55
1990	75.582.998,00	65.313.377,73	10.269.620,27	10.269.620,27
1991	73.343.124,53	64.161.120,39	9.182.004,14	3.239.153,54
1992	73.486.813,98	62.910.733,00	10.576.080,98	4.944.648,59
1993	69.654.368,10	63.610.814,03	6.043.554,08	2.572.105,13
1994	78.464.232,92	67.039.506,69	11.424.726,23	-4.992.415,67
1995	75.120.113,85	65.358.442,43	9.761.671,42	-1.430.257,56
1996	86.314.265,82	79.629.149,94	6.685.115,87	1.454.281,94
1997	100.509.345,84	75.762.678,70	24.746.667,14	11.263.889,08
1998	96.155.631,36	81.082.517,61	15.073.113,75	8.118.198,06
1999	103.701.396,00	83.739.756,92	19.961.639,08	16.867.707,57
2000	112.245.568,31	91.076.940,37	21.168.627,93	15.907.862,14
2001	124.096.749,65	100.823.953,32	23.272.796,33	17.875.063,07
2002	115.288.456,57	102.083.513,45	13.204.943,13	8.512.698,26
2003	108.594.634,54	98.696.707,58	9.897.926,96	2.601.161,69
2004	116.572.729,95	100.184.715,27	16.388.014,68	9.510.292,91
2005	123.616.789,89	104.048.188,25	19.568.601,64	12.622.567,75
2006	118.859.392,16	112.509.115,25	6.350.276,91	508.128,86
2007	120.394.957,24	113.512.642,12	6.882.315,12	940.644,07
2008	135.030.638,99	112.707.769,03	22.322.869,96	16.050.472,50
2009	132.568.814,84	118.854.385,15	13.714.429,69	7.503.640,26
2010	129.104.632,64	113.645.390,94	15.459.241,70	780.768,80
2011	118.317.132,32	100.059.617,55	18.257.514,76	5.561.290,47
2012	109.652.819,49	96.155.680,56	13.497.138,93	981.513,94
2013	108.743.154,12	93.033.277,04	15.709.877,08	2.182.912,56
2014	108.190.173,12	91.759.713,77	16.430.459,35	4.077.274,09
2015	104.065.209,57	88.933.651,95	15.131.557,62	3.111.499,69
2016	104.791.799,12	89.360.251,26	15.431.547,86	6.616.838,71
2017	105.249.989,76	88.415.796,28	16.834.193,48	5.792.145,51
2018	107.829.580,46	87.779.246,99	20.050.333,46	10.242.906,77
2019	111.702.621,31	88.931.578,30	22.771.043,01	12.397.125,54
2020	108.891.904,18	93.785.079,29	15.106.824,89	10.703.949,44
2021	108.165.713,30	98.130.387,68	10.035.325,61	6.285.604,39
2022	100.368.382,08	95.778.792,75	4.589.589,33	1.702.789,33
2023	97.350.516,08	92.898.926,04	4.451.590,04	1.651.590,04

Fuente : Diputacion de Alicante y elaboracion propia.

Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica del Borrador de la Modificación Puntual nº25 – 3ª actualización arts 90, 91, 97, 111, 112 NNUU y arts 2, 6,13, 26, 26.1 y 27 de las OOMM.

Tal como queda 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 1994 y 1995, con una tendencia en aumento de 1989 a 2008 y disminuyendo desde el 2008 hasta el 2017 y repuntado en el 2018, 2019 y 2020, volviendo a caer hasta el 2023

La aprobación definitiva y la entrada en vigor de la M.P. nº 25, permitirá la realización de Planes de Reforma Interior (PRI) y Programas de Desarrollo de Actuaciones Aisladas (PDAA) que permitan implantar un nuevo uso Terciario-Comercial en diferentes plantas que actualmente no lo tienen en su situación física o regulada por el PGOU 1990. Lo anterior implicaría un incremento de edificabilidad que en una primera estimación podría variar de 5.000 a 30.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> construidos con ppzcc 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 2025 según el Instituto Nacional de Estadística de 77.221 habitantes supone un aumento entre el 0,82% y el 4,89 % 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.

Esta Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica de la Modificación Puntual nº 25 consta de 71 páginas numeradas, de la nº 1 a la nº 71

En Benidorm a noviembre de 2025

Fdo. D. Julio Turmo de Padura  
Arquitecto. Master en "Valoraciones Inmobiliarias" por la U.P.C.