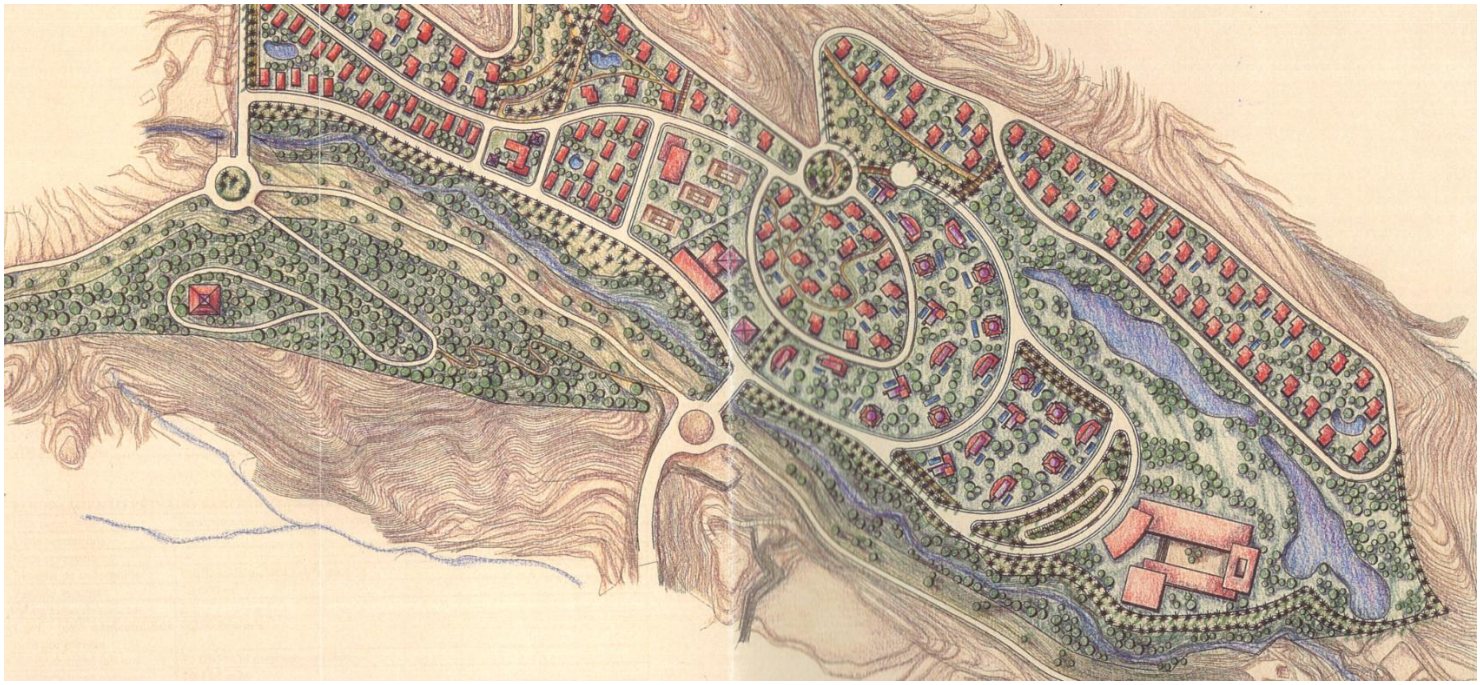
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
DEL SECTOR PP 4/1 “CIUDAD MEDICO RESIDENCIAL”
PGOU DE BENIDORM



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PROPONENTE: A.I.U. “CIUDAD MEDICO RESIDENCIAL DE BENIDORM”

Noviembre de 2025

PÉREZ SEGURA ASOCIADOS

CAINUR

Equipo Redactor:

José Ramón García Pastor. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Rafael Ballester Cecilia. Abogado urbanista.
Jose Ramon Lillo Jara. Abogado urbanista.
Desireé Ruiz Pérez. Abogada urbanista

ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL....4
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA....6
2.1. Finalidad....6
2.2. Forma de calcular los gastos públicos de mantenimiento: ratios presupuestarias y población estimada como referencia....6
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO....9
3.1. Objeto....9
3.2. Ámbito....9
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN....11
4.1. Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2023: estimación de ratios de gastos e ingresos ..11
4.2. Estimación de la inversión y gasto público....12
4.3. Estimación de ingresos municipales. 12
4.4. Estimación de gastos 22
5. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL SECTOR PP 4/1 DEL PGMOU DE BENIDORM....24
6. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVO....28
7. CONCLUSIONES 30

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL

El vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), viene a recoger, en su artículo 22, la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación un informe o memoria de sostenibilidad económica, que analice el impacto de la actuación urbanística en la Hacienda Local, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Por su parte, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (en adelante, RVLS), desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3, apartado 1, viniendo a establecer lo siguiente:

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

Pese a que en el presente caso no estamos ante un instrumento de ordenación, la obligación de evaluar la sostenibilidad y viabilidad económica de los Programas de Actuación ha sido recogida también en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, TRLOTUP), debido a que en su artículo 117.4.d), señala lo siguiente:

> "La proposición jurídico-económica se formalizará: en una memoria y unas normas de actuación, para la gestión directa; o en una memoria y un convenio urbanístico, para la gestión indirecta y para la gestión por las personas propietarias. Regulará las obligaciones y derechos del agente urbanizador, de las personas propietarias adheridas al programa de actuación integrada y de la administración, de conformidad con lo establecido en el presente texto refundido y en la legislación del Estado, y contendrá:
>
> a) Una estimación de cada uno de los conceptos económicos constitutivos de las cargas de la actuación y su coste máximo total, según los conceptos enunciados en el artículo 150 de este texto refundido, desglosando para cada uno de ellos: los costes por fases y partidas; las cargas globales máximas; y las cargas unitarias repercutidas por metro cuadrado de terreno originario y por unidad de aprovechamiento.
>
> b) La forma de retribución al agente urbanizador, incluyendo el coeficiente de canje y la correlativa valoración del suelo a efectos de la retribución en terreno.
>
> c) Los plazos que se proponen para la ejecución del programa de actuación integrada, determinando las fases en que se realizarán las obligaciones y compromisos establecidos en él y el plazo total de ejecución de la actuación. Este último plazo será susceptible de prórrogas expresas, por causa justificada, otorgadas antes de la fecha prevista de caducidad, y cumpliendo las limitaciones establecidas en el artículo 115.5 de este texto refundido.

d) Memoria de viabilidad económica y de sostenibilidad económica, en los términos establecidos por la legislación del Estado sobre el suelo y sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbanas."

En definitiva, y en atención a los artículos 22 TRLSRU y 117.4.d) TRLOTUP antes mencionados, la presente Memoria de Sostenibilidad Económica pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista para el **Programa de Actuación Integrada Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 Ciudad Medico Residencial del PGMO 1990.**

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.1. Finalidad

El análisis de la presente memoria de sostenibilidad económica se centrará en determinar el impacto económico que el conjunto de las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación Integrada tiene sobre la Hacienda Local, tomando como referencia escenarios tanto estáticos como dinámicos.

Para determinar el impacto económico que supone la ejecución de sus determinaciones, tendremos en cuenta los ingresos públicos que generará el desarrollo del Programa. A estos ingresos públicos se le restará el gasto público de mantenimiento del ámbito, y el saldo nos permitirá confirmar si la actuación es sostenible y si el impacto es razonable.

Para estimar los ingresos y **los gastos públicos de mantenimiento del sector**, una vez entre éste en funcionamiento, se va a considerar la población potencial del mismo, de manera que a la misma le aplicaremos el gasto medio de mantenimiento que viene soportando el Ayuntamiento de Benidorm en sus últimos presupuestos.

2.2. Forma de calcular los gastos públicos de mantenimiento: ratios presupuestarias y población estimada como referencia

2.1.1. Población potencial del Sector: habitantes y habitantes equivalentes.

La población potencial la estimaremos del siguiente modo:

a) Población potencial derivada del uso residencial: el sector tiene asignada una edificabilidad residencial de 52.944,00 metros cuadrados útiles de techo, por lo que habrá que tener en cuenta el incremento poblacional asociado a este uso.

   Teniendo en cuenta que se prevén 231 viviendas potenciales, y que para calcular el incremento poblacional habrá que multiplicar esta magnitud por 2,5 habitantes por vivienda, la población prevista una vez se desarrolle el sector es **577 habitantes.**

a) Población potencial derivada del uso terciario: en este caso, lo que vamos a hacer es buscar una equivalencia entre metros de techo terciarios y habitantes equivalentes, para lo que vamos a usar como referencia la "*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica",* publicada en 2011 por la Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo del entonces denominado Ministerio de Fomento.

   Tomando como referencia la citada guía, el cálculo de los habitantes equivalentes se realiza con el siguiente planteamiento:

Habitantes equivalentes = (1 habitante/50 m^2t de uso industrial/terciario) x (Gastos Independientes/Gastos Totales)

Para desarrollar la fórmula, consideraremos los gastos independientes previstos en la Liquidación del Presupuesto Municipal del año 2023 en el Ayuntamiento de Benidorm que ascienden a la cantidad de 59.503.382,56 euros, considerando que estos gastos suponen un 70% del total de gastos independientes del capítulo 1 y 2 del Presupuesto municipal.

INDICADORES		MAGNITUDES
Cálculo de la variable "Habitantes equivalentes"	m2 Uso Terciario/50	429,54
	70% Gastos independientes	59.503.382,56 €
	Gastos totales	96.294.137,58 €
Número de Habitantes equivalentes		**265,43**

Ilustración 1. Cálculo de los habitantes equivalentes del uso terciario.

Habitantes uso residencial	577,50
Habitantes uso terciario	265,43
HABITANTES TOTALES	**843**

Por tanto, el incremento poblacional final, teniendo en cuenta el uso terciario y el residencial, se estima en **843 habitantes.**

2.1.2. Ratios presupuestarios de ingresos y gastos

Para estimar los ingresos y gastos, tomaremos como referencia también la Liquidación del Presupuesto Municipal del ejercicio 2023, diferenciando gastos e ingresos de la siguiente manera:

a) Se ha obtenido la **ratio de gasto por habitante** dividiendo el total de los gastos corrientes del presupuesto entre la población de Benidorm. Una vez obtenida esta ratio, de gasto por habitante, se ha multiplicado por el incremento poblacional del Sector, para obtener el gasto que supondrá mantener y prestar servicios vinculados al Sector, todo ello, como se detallará en el apartado *"4.2. Estimación de la inversión y gasto público"*.

b) Para el cálculo de los ingresos públicos, puntuales y periódicos, se ha tenido en cuenta los tributos regulados en las siguientes Ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Benidorm:

- *Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la tramitación de licencias urbanísticas.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.*
- *Ordenanza fiscal del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Bienes Inmuebles.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Vehículos de Tracción mecánica.*
- *Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto de Actividades Económicas.*

Otros ingresos públicos vinculados a la población (como la Participación en los Tributos del Estado), se realizará también mediante repercusión de la ratio obtenida de estos ingresos por habitantes en el documento de Liquidación del Presupuesto municipal.

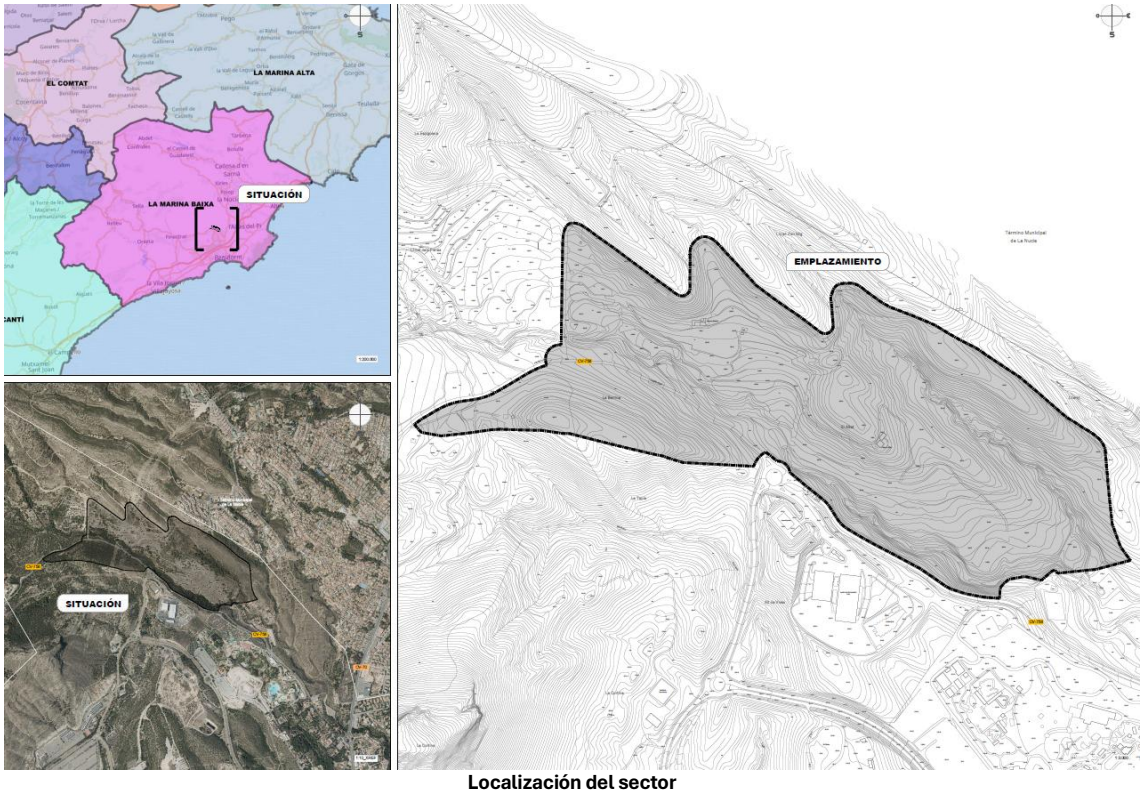
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO

3.1. Objeto

La presente propuesta de Programa de Actuación Integrada tiene por objeto la programación y desarrollo urbanístico del Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 "Ciudad Medico Residencial" del PGMO 1990.

3.2. Ámbito

El presente Programa de Actuación Integrada –documento de Alternativa Técnica-, tiene por objeto el desarrollo y ejecución de la unidad de ejecución correspondiente al **Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 "Ciudad Medico Residencial" del PGMO 1990.**



Localización del sector

Se trata de un entorno perfectamente limitado y definido por el planeamiento urbanístico municipal. El sector se encuentra encajado en una zona de orografía abrupta entre montes y barrancos, al píe de las estribaciones de la ladera norte del Puig Campana.

Parcialmente aislado del resto del casco urbano y de las urbanizaciones periféricas de Benidorm; el Sector 4/1 tan sólo contará con comunicación viaria a través de 2 accesos sobre la carretera CV-758, titularidad de la Diputación Provincial de Alicante, que flanquea el Sector por su perímetro Sur.

La ficha de Planeamiento del Sector PP 4/1 "Ciudad Médico Residencial" cuantifica en **522.145 m² la superficie del sector**.

De esta superficie, el planeamiento inicial reserva unos:

- 154.390 m² de uso residencial en dos tipologías de vivienda unifamiliar aislada.
- 2.424 m² de parcela de uso terciario.
- 76.551 m² de parcelas de uso dotacional privado del tipo Sanitario-Asistencial.
- 196.390 m² de dotaciones públicas secundarias para equipamientos Educativos-Culturales (7.020 m²), Deportivos-Recreativos (10.218 m²), e Infraestructuras Servicios (1.160 m²), además de 74.235 m² para zonas verdes, y otros 103.757 m² de red viaria.
- Y por último contemplaba 92.390 m² de reserva de suelo para la red primaria, de los que 50.987 m² eran para la red viaria primaria y los 41.403 m² restantes los computaba para Infraestructura de servicio.

El sector de suelo del PP-4/1 limita:

- Al Norte, con un barranco y un monte que le separa del vecino término municipal de La Nucía, y más concretamente de la urbanización Montecasino.
- Al Este con suelo rústico y un diseminado residencial próximo a la carretera autonómica CV-70 correspondiente al eje Benidorm-Alcoy.
- Al Sur, con la carretera provincial CV-758 (eje Benidorm-Finestrat), y el área de suelo adscrita a las actividades e instalaciones de la Sociedad Parque Temático de Alicante, con la planta de Transferencia de Basuras de Benidorm y las instalaciones del Parque zoológico Terra Natura.
- Y al Oeste, con el ámbito del sector de suelo del PP-5/1, el cual se encuentra sin desarrollar al haber sido parcialmente afectado por diversas zonas de protección medioambiental.

4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

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

4.1. Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2023: estimación de ratios de gastos e ingresos

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

Pues bien, a la hora de analizar el impacto sobre la hacienda Local, comenzamos por estudiar los presupuestos Municipales de Benidorm, y, según las bases de trabajo antes establecidas, se toma como referencia el último Presupuesto liquidado del municipio de Benidorm correspondiente al año 2023:

	INGRESOS				
	Denominación	**Capitulo**	**Derechos Netos**	**%**	**€/Hab 72.342**
Partidas Corrientes	Impuestos Directos	1	45.947.945,06 €	41,16	635,15 €
	Impuestos Indirectos	2	3.326.734,81 €	2,98	45,99 €
	Tasas y otros ingresos	3	26.915.370,08 €	24,11	372,06 €
	Transferencias Corrientes	4	35.435.076,16 €	31,74	489,83 €
		TOTAL	**111.625.126,11 €**	100,00	**1.543,02 €**
	GASTOS				
	Denominación	**Capitulo**	**Obligaciones reconocidas netas**	**%**	**€/Hab 72.342**
Partidas Corrientes	Gastos de personal	1	38.113.112,91 €	39,58	526,85 €
	Gastos corrientes	2	46.891.719,32 €	48,70	648,19 €
	Gastos financieros	3	1.707.333,15 €	1,77	23,60 €
	Transferencias corrientes	4	9.581.972,20 €	9,95	132,45 €
		TOTAL	**96.294.137,58 €**	100,00	**1.331,10 €**

Una vez expuestos los presupuestos municipales podemos observar que el **gasto total por habitante en el municipio de Benidorm,** teniendo en cuenta los gastos corrientes, **es de 1.331,10 euros.**

Por otro lado, el ingreso total por habitante en el municipio de Benidorm, teniendo en cuenta los ingresos corrientes es de **1.543,02 euros.**

Al respecto hay que significar que el cálculo de la ratio Gasto o Ingreso por habitante se realiza sobre la población del Padrón de 1 de enero de 2023, **72.342 habitantes**, para mantener una coherencia temporal con el ejercicio presupuestario al que está referido.

4.2. Estimación de la inversión y gasto público

En este apartado se analiza **la Inversión pública asociada a la fase de explotación del sector, esto es, una vez urbanizado y en explotación (edificado y habitado).**

Una vez que se produzca la puesta en funcionamiento del sector, tras la recepción de las obras de urbanización, la administración tendrá que hacerse cargo del mantenimiento del mismo y de la prestación de servicios a sus usuarios y habitantes.

Hemos estimado un gasto de mantenimiento anual del sector, durante la fase de explotación, de **1.122.016,91 euros** (ratio/habitante x nº habitantes potenciales). Este resultado se ha obtenido aplicando la ratio de gasto público por habitante **(1.331,10 euros/habitante)** a la población potencial del sector (843 habitantes equivalentes y residenciales):

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
	Presupuesto Municipal	Ratio población ciudad %	Repercusión población sector
Capítulo	Créditos totales	Habitantes 72.342,00 %	Hab sector 842,93
1	38.113.112,91	39,58	444.093,05
2	46.891.719,32	48,70	546.381,15
3	1.707.333,15	1,77	19.893,80
4	9.581.972,20	9,95	111.648,90
TOTAL	**96.294.137,58**	**100,00**	**1.122.016,91**

4.3. Estimación de ingresos municipales.

En este apartado se exponen los criterios que se adoptan para estimar los nuevos ingresos que el Ayuntamiento de Benidorm obtendrá con la ejecución, recepción y utilización de la nueva unidad urbana. A estos ingresos se les dará posteriormente un valor de cálculo en función, básicamente, de los nuevos bienes inmuebles producidos y la nueva población que sean capaces de generar.

Estos parámetros de cálculo observados repercutirán directamente en los siguientes conceptos:

a) Impuesto de actividades económicas
b) Impuesto de Bienes Inmuebles.
c) Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
d) Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
e) Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.
f) Transferencias Corrientes por participación en los Tributos del Estado.
g) Tasas y Otros Ingresos.

A) POR EL COBRO DE IMPUESTOS

Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el mero ejercicio, en el municipio de Benidorm, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto, tal como indica el artículo 78 del Real Decreto Ley 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL).

A este texto legal se remite directamente la Ordenanza reguladora del impuesto sobre actividades económicas de Benidorm, cuya última modificación entro en vigor el 12 de mayo de 2005.

Realmente, es en el TRLRHL y los demás textos legales a los que éste se remite donde se puede determinar con precisión las cantidades que finalmente han de abonar las actividades establecidas por concepto de este impuesto.

La ordenanza municipal, en su papel legal necesariamente limitado, concreta los coeficientes de ponderación por localización e insiste en algunos aspectos ya contenidos en la legislación general. Esta, por su parte, establece otros coeficientes en función, por ejemplo, de la cifra de negocios de la actividad, dato que no es posible conocer en una prospección a futuro como la que exige tomar la elaboración del informe de sostenibilidad económica.

Si a estos factores añadimos la variedad de bonificaciones previstas en la ley para casos específicos de difícil previsión -por creación de empleo respecto a su promedio anterior, por realización de obras mayores, por utilización de energías renovables, por establecer un plan de transporte para sus trabajadores, etc.-resulta imposible estimar un impacto pormenorizado sobre el IAE de las posibles nuevas actividades con un mínimo grado de certidumbre.

Para salvar estas dificultades propias del aspecto a estudiar, en este informe sobre la sostenibilidad económica se estimarán las futuras cantidades a ingresar en función de las precedentes, tomando como punto de partida el año 2023, y extrapolando sus cifras a futuro.

Para su cuantificación hemos calculado la ratio de ingreso por habitante sobre el total de la cuantía obtenida por este importe en los presupuestos municipales de 2023 (1.800.000 euros).

La ratio obtenida es de 24,88 euros. Este importe lo hemos multiplicado por la población potencial residencial local 843 habitantes, y hemos obtenido que los ingresos por este impuesto, que sumará el Ayuntamiento de Benidorm a sus arcas públicas es de **20.973,56 euros.**

Impuesto	Magnitudes			Cuota
	Importe Presupuestos	Ratio ingreso/hab	Población	
IAE	1.800.000,00	24,88	842,93	**20.973,56 €**

Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

El Impuesto sobre Bienes inmuebles es uno de los que más peso tiene en los ingresos permanentes, de ahí su importancia dentro del estudio de sostenibilidad económica.

Este impuesto -que es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles- viene regulado en los artículos 60 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

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

a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios
b) públicos a que se hallen afectos.
c) De un derecho real de superficie.
d) De un derecho real de usufructo.
e) Del derecho de propiedad.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, determinado con arreglo a la siguiente fórmula:

Valor Catastral: RM x Valor de Venta

Donde M es el factor de referencia al mercado que está regulado en la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1998, siendo RM = 0,5

Es decir, el valor catastral o base imponible del impuesto es el 50% del valor de mercado de los bienes inmuebles, de acuerdo con la Ponencia de Valores del término municipal, que se basa en un extenso y profundo estudio de la totalidad del mercado inmobiliario, en relación a todos los posibles usos que puede haber en él, así como al conjunto de las tipologías edificatorias de cada uno de los usos mencionados.

Según establece el 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, el valor en venta se calcula siguiendo lo establecido en la Norma 16 de su Anexo:

Valor en Venta = 1,4 (VRsuelo + VRconstrucción) x FL

Donde, para el presente caso, el Factor de Localización que se aplica es la unidad.

La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen establecido en la Ordenanza Fiscal reguladora de este impuesto, que es el reglamento de desarrollo del impuesto, dentro de los límites que impone la Ley.

$$CI = BL * T_{ibi}$$

La cuota líquida se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

$$CL = CI * B$$

En el Ayuntamiento de Benidorm, este impuesto viene regulado por la Ordenanza Fiscal, reguladora del establecimiento y ordenación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles del año 2022, donde se señala que el **tipo de gravamen aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana es del 0,667%,** sin perjuicio del recargo que por Ley pudiera corresponder a determinados ejercicios.

a) Estimación del Valor del Suelo

La estimación del valor del suelo se ha llevado a cabo por una entidad acreditada, la cual ha elaborado un informe de tasación del suelo urbano, aportado al presente programa.

Por lo tanto, multiplicando el valor unitario de repercusión por la edificabilidad se obtiene un **valor de repercusión total del suelo de 106.157.205,01 euros.**

b) Estimación del Valor de Construcción

En relación con el valor de la construcción, su estimación, se ha obtenido del mismo modo que el valor de repercusión del suelo.

Por lo tanto, multiplicando el valor unitario de construcción por las edificabilidades, se obtiene un **valor de construcción total del suelo de 110.981.335,33 euros.**

c) Cálculo de la Base Imponible

Para su cálculo hay que sumar el valor de repercusión del suelo y el valor de construcción obtenido. A la suma total de estos valores hay que aplicarle el coeficiente de 1,4, según se indica en la siguiente tabla.

CÁLCULO VALOR DE VENTA		
MAGNITUDES	VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO	106.157.205,006
	VALOR DE CONSTRUCCIÓN	110.981.335,33
	VALOR TOTAL	**217.138.540,33**
CÁLCULO VALOR DE VENTA	COEFICIENTE	1,4
	INGRESO TOTAL	**303.993.956,46**

Se obtiene un valor de venta de **303.993.956,46 euros.**

Como hemos señalado anteriormente, la base imponible se obtiene, multiplicando el valor de venta por la referencia de mercado, es decir 0,5, por lo tanto, la base imponible es de **151.996.978,23 euros.**

CÁLCULO BASE IMPOSIBLE		
CÁLCULO BASE IMPOSIBLE	VALOR DE VENTA	303.993.956,46
	RM	0,5
	TOTAL BASE	**151.996.978,23**

d) Estimación de la Cuota Líquida

Por último, obtenida la Base Imponible, y atendiendo a la Ordenanza fiscal del año 2022, se aplica directamente a esta cantidad el tipo de gravamen correspondiente a los bienes de naturaleza urbana que es **0,667%.**

CÁLCULO IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES		
CÁLCULO IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES	BASE IMPOSIBLE	151.996.978,23
	TIPO GRAVAMEN	0,00677
	CUOTA IBI	**1.029.019,54**

La cuota líquida del IBI es de **1.029.019,54 euros.**

Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU)

En el Ayuntamiento de Benidorm, este impuesto viene establecido por la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana 2022.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de veinte años, y se determinará multiplicando el valor del terreno en el momento del devengo, por el coeficiente que corresponda al periodo de generación conforme a lo previsto en el apartado 5 de la Ordenanza.

El periodo de generación del incremento de valor será el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

En los supuestos de no sujeción, salvo que por ley se indique otra cosa, para el cálculo del periodo de generación del incremento de valor puesto de manifiesto en una posterior transmisión del terreno, se tomará como fecha de adquisición, a los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, aquella en la que se produjo el anterior devengo del impuesto.

En el cómputo del número de años transcurridos se tomarán años completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de año. En el caso de que el periodo de generación sea inferior a un año, se prorrateará el coeficiente anual teniendo en cuenta el número de meses completos, es decir, sin tener en cuenta las fracciones de mes.

El coeficiente para aplicar sobre el valor del terreno en el momento del devengo, según el periodo de generación del incremento de valor, serán los siguientes:

Periodo de generación	Coeficiente
Inferior a 1 año	0,14
1 año	0,13
2 años	0,15
3 años	0,16
4 años	0,17
5 años	0,17
6 años	0,16
7 años	0,12
8 años	0,10
9 años	0,09
10 años	0,08
11 años	0,08
12 años	0,08
13 años	0,08
14 años	0,10
15 años	0,12
16 años	0,16
17 años	0,20
18 años	0,26
19 años	0,36
Igual o superior a 20 años	0,45

Con estas premisas, y conociendo que el **tipo de gravamen es el 30%** según queda regulado en el artículo 6 de dicha ordenanza, se puede obtener la cuota líquida una vez fijemos la cantidad de bienes transmitidos cada año, y según la edad de éstos.

Teniendo en cuenta el valor del suelo, calculado en el apartado dedicado al impuesto de bienes inmuebles, y tras, aplicar el coeficiente previsto en la Ordenanza para un periodo de 10 años, se obtiene la cifra de 12.159.758,26 euros, en concepto de base imponible de este impuesto.

A la base imponible obtenida, se le aplica el 30% de tipo de gravamen previsto en la Ordenanza, **obteniendo una cuota resultante de 3.647.927,48 euros.**

Impuesto	Magnitudes	
IVTNU	Valor del terreno	151.996.978,23 €
	% 10 años	0,08
	Base Imponible	12.159.758,26 €
	30% ordenanza	3.647.927,48
	Cuota Resultante	**3.647.927,48 €**

Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

El Ayuntamiento de Benidorm, conforme a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, fija los elementos necesarios para la determinación de la cuota tributaria del Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica mediante la Ordenanza Fiscal del año 2021.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto con el desarrollo del Sector, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto del mayor número de habitantes, basado en la relación entre población y número de turismos.

Para ello, se ha tenido en cuenta el número de viviendas potenciales reducido a la mitad, ya que se tiene en cuenta a efectos de sostenibilidad a los residentes locales, considerando que estos son 50% de la población potencial del sector.

En consecuencia, se tendrán en cuenta, a efectos del cálculo de este impuesto, 231 viviendas, que, multiplicado por 1, 5, siendo este el número de vehículos estimados por vivienda, se obtiene un total de 346 coches.

Para el cálculo del ingreso anual, se aplicará una tarifa media para turismos de **143,38 euros** (la aplicable a turismos de 16 hasta 19,99 caballos fiscales). Se entiende que queda así representados el tipo de vehículo mayoritario, de manera que las posibles variaciones, a mayor o menor tasa, sobre este tipo medio pueden estimarse compensadas.

Clases de vehículo y potencia	Cuota	Coeficiente
A) TURISMOS		
De menos de 8 caballos fiscales	16,41	1'30
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	44,30	1'30
De 12 hasta 15'99 caballos fiscales	93,52	1'30
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	143,38	1'60
De 20 caballos fiscales en adelante	179,20	1'60

El cálculo sería el siguiente:

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICVTM	Coches por vivienda	1,50
	Viviendas potenciales	231,00
	Coches potenciales	346,50
	Cuota ordenanza 16 Caballos fiscales.	143,38
	Cuota resultante	**49.681,17 €**

Se obtiene, por tanto, un importe por este concepto de **49.681,17 euros.**

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exige obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Municipio de Benidorm. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras del año 2021.

El valor unitario de ejecución material de cada uso habrá que multiplicarlo por la edificabilidad prevista para estos, obteniendo un valor de ejecución material total de 93.261.626,32 euros.

Por último, una vez calculada la base imponible se aplicará el tipo de gravamen, que la ordenanza en su artículo 6 cifra en un 4% y se obtiene la cuota líquida a obtener por este importe.

ICIO			
		% Gravamen	
		4,00%	
COSTES CONSTRUCCIÓN	Valor de Construcción	Edificabilidad	Valor TOTAL
RESIDENCIAL AISLADO-1	1.358,01	13.760,00	18.686.158,63
RESIDENCIAL AISLADO-2	1.327,83	41.936,00	55.684.058,61
TERCIARIO COMERCIAL	730,00	2.339,00	1.707.470,00
TERCIARIO ASISTENCIAL	897,90	19.138,00	17.183.939,09
		PEM TOTAL	**93.261.626,32**
		CUOTA ICIO	**3.730.465,05**

Se obtiene una cuota de **3.730.465,05 euros.**

B) POR INGRESOS EN CONCEPTO DE TRANSFERENCIAS CORRIENTES

En este capítulo de los ingresos del presupuesto se recogen las transferencias corrientes recibidas de otras administraciones públicas, de familias e instituciones sin fines de lucro y de empresas privadas.

El ingreso obtenido en el presupuesto del ejercicio 2023 es de 29.226.386,04 euros. Teniendo encuentra los habitantes censados en el año 2023, (72.342) se obtiene una ratio de **404 euros/habitante.**

Para la obtención del ingreso por este concepto, se ha multiplicado la referida ratio, por el incremento de la población tras la actuación urbanizadora y edificatoria, calculado en el apartado *3.5. Metodológica empleada para evaluar la sostenibilidad económica de la actuación*, de la presente memoria.

CÁLCULO TRANSFERENCIAS CORRIENTES		
MAGNITUDES	INGRESO PRESUPUESTO 2023	29.226.386,04
	HABITANTES CENSADOS 2023	72.342,00
	RATIO HABITANTE/€	404,00
CÁLCULO TRANSFERENCIAS CORRIENTES	INCREMENTO POBLACIONAL DESARROLLO SECTOR	842,93
	CUOTA TRANSFERENCIAS CORRIENTES	**340.545,13**

Finalmente, por este concepto la administración obtendrá un importe total de **240.545,13 euros.**

C) POR EL COBRO DE TASAS

Tasa por la prestación de servicios relacionados con el otorgamiento de licencias, autorizaciones, control y/o inspección de comunicaciones previas y declaraciones responsables y otras actuaciones de carácter urbanístico y ambiental.

Esta tasa está determinada por la actividad municipal desarrollada por los servicios técnicos y administrativos con motivo de instalaciones, construcciones y obras tendente a verificar si las mismas se realizan con sujeción a las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

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

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

En nuestro caso, el presupuesto asciende a 110.981.335,33euros, por lo que el resultado total de la tasa por la prestación de servicios relacionados con el otorgamiento de licencias es de **2.574.766,98 euros.**

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de edificación	Presupuesto obra	110.981.335,33 €
	Cuota 2,32%	0,0232
	Cuota resultante	**2.574.766,98 €**

Tasa por acometida de alcantarillado

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

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

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

a) En la fecha de presentación de la oportuna licencia de la acometida, si el sujeto pasivo la formulase expresamente.

b) Desde que tenga lugar la efectiva acometida a la red de alcantarillado municipal. El devengo por esta modalidad de la tasa se producirá con independencia de que se haya obtenido o no la licencia de acometida y sin perjuicio de la iniciación del expediente administrativo que pueda instruirse para su autorización.

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

Para estimar la cuota que percibirá la administración se ha tenido en cuenta, para el uso residencial, la edificabilidad construida prevista dividida por 120 metros por vivienda, es decir 231 viviendas potenciales.

El cálculo y la cuota resultante, se señala en el siguiente cuadro:

Tasa Alcantarillado	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Cuota
Tasa acometida alcantarillado viviendas	Cuota tributaria Unidades potenciales	104,59 € 231,00	24.160,29 €

Por lo tanto, en todo el apartado de ingresos puntual la Administración percibirá por la tasa fija de alcantarillado, considerando todos los usos previstos y la cuota de aplicación, un total de **24.160,29 euros.**
Asimismo, la administración percibirá ingresos derivados de esta tasa por los distintos usos contemplados en el programa. No obstante, por criterios de prudencia y dado que el uso residencial representa el mayor peso en comparación con los demás usos previstos, para la estimación de ingresos se ha considerado únicamente dicho uso.

Tasa por la prestación del servicio de suministro de agua potable

En cuanto a la **tasa por la prestación del servicio de suministro de agua potable**, constituye el hecho imponible de la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si se dan las condiciones necesarias para autorizar la acometida a la red de abastecimiento municipal de agua potable.

Del mismo modo que para la tasa de alcantarillado, hemos tenido en cuenta su ordenanza fiscal reguladora, que recoge como magnitudes un importe de cuota fija de 104,59 euros por vivienda, 65,12.

Para estimar la cuota que percibirá la administración se ha tenido en cuenta, para el uso residencial, la edificabilidad construida prevista dividida por 120 metros por vivienda, es decir 231 viviendas potenciales.

El cálculo y la cuota resultante, se señala en el siguiente cuadro:

Tasa por acometida de agua	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Cuota
Tasa por acometida de agua viviendas	Cuota tributaria Unidades potenciales	104,59 € 231,00	24.160,29 €

Por lo tanto, la Administración percibirá por esta tasa el total de **24.160,29 euros.**

D) POR EL CORBO DE TASAS Y OTROS INGRESOS PATRIMONIALES

Por último, queda por recoger los ingresos corrientes correspondientes a los capítulos 3 y 5 del presupuesto: Tasas y otros ingresos e Ingresos Patrimoniales, respectivamente. Estos apartados incluyen a su vez diversos subcapítulos. Para su consideración emplearemos el mismo método que en el apartado anterior dedicado a las transferencias.

El ingreso obtenido en el **Capítulo 3** de presupuesto del ejercicio 2023 es de 21.793.630,04 de euros. Teniendo en cuenta los habitantes censados en el año 2023, (72.342) se obtiene una ratio de 301,26 euros.

Para la obtención del ingreso por este concepto, se ha multiplicado la referida ratio, por el incremento de la población tras la actuación urbanizadora y edificatoria, calculado en el apartado 3.5. Metodológica empleada para evaluar la sostenibilidad económica de la actuación, de la presente memoria.

TASAS CAPITULO 3 PRESUPUESTOS	Magnitudes	Ratio Gasto	Habitantes Sector	Cuota
Tasas por la prestación de servicios públicos básicos. Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente. Tasas por la realización de actividades de competencia local Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local	21.793.630,04	301,26	842,93	**253.938,84**

Finalmente, por este concepto la administración obtendrá un importe total de **253.938,84 euros.**

E) POR EL INCREMENTO PATRIMONIAL POR LA CESIÓN DEL 10%

Conforme al artículo 82.1.a) TRLOTUP corresponde al Ayuntamiento de Benidorm, en su condición de administración actuante, la cesión del 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto, libre de cargas de urbanización.

Puesto que la actuación cuenta con un proyecto de reparcelación aprobado e inscrito este incremento patrimonial, a favor de la administración, ya se ha producido, lo que conlleva que ahora no se deba tener en cuenta este concepto a los efectos del estudio de la sostenibilidad económica.

4.4. Estimación de gastos

Gastos corrientes (GC)

Siguiendo el método y criterios aplicados en los capítulos de ingresos, el mayor coste presupuestario del crecimiento urbano previsto por el planeamiento modificativo se estimará a partir de la ratio de gasto corriente por habitante, extrapolada a su incremento producto del desarrollo previsto según el escenario económico considerado.

Ello quiere decir que se tendrá en cuenta el desarrollo previsible de las actuaciones derivadas del desarrollo del Sector a medida que se contabilicen estos crecimientos de trabajadores-población, se podrán ir estimando el monto acumulado de gastos corrientes que la Hacienda Local deberá satisfacer.

Los Gastos Corrientes en el presupuesto municipal del año 2023 se distribuyen como sigue:

	GASTOS				
	Denominación	**Capitulo**	**Obligaciones reconocidas netas**	**%**	**€/Hab 72.342**
Partidas Corrientes	Gastos de personal	1	38.113.112,91 €	39,58	526,85 €
	Gastos corrientes	2	46.891.719,32 €	48,70	648,19 €
	Gastos financieros	3	1.707.333,15 €	1,77	23,60 €
	Transferencias corrientes	4	9.581.972,20 €	9,95	132,45 €
		TOTAL	**96.294.137,58 €**	100,00	**1.331,10 €**

Por tanto, a los efectos de obtener las ratios que se utilizan en el estudio, se dividide la cantidad total de gastos entre la población del censo de 2023.

El total de gastos en operaciones corrientes alcanza **96.294.137,58 euros**, que aplicado al censo de 2023 representa unos **gastos corrientes (Capitulo1-5) anuales por habitante de 1.331,10 euros.**

Considerando los gastos corrientes previamente mencionados y el incremento potencial de población asociado al desarrollo completo del Sector —una vez urbanizado, edificado y con los residentes ya establecidos—, se estima que la administración deberá asumir unos costes de mantenimiento anuales por un importe de 1.122.016,91 euros.

Tal como se analizará más adelante, los ingresos periódicos generados compensarán ampliamente dicho coste, lo que garantiza la sostenibilidad económica de la actuación.

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
	Presupuesto Municipal	**Ratio población ciudad %**	**Repercusión población sector**
Capítulo	**Créditos totales**	**Habitantes**	**Hab sector**
		72.342,00	**842,93**
		%	
1	38.113.112,91	39,58	444.093,05
2	46.891.719,32	48,70	546.381,15
3	1.707.333,15	1,77	19.893,80
4	9.581.972,20	9,95	111.648,90
TOTAL	**96.294.137,58**	**100,00**	**1.122.016,91**

Conviene señalar que antes de la recepción de las obras de urbanización la administración no tendrá que soportar gasto alguno, toda vez que el coste de la ejecución de las obras de urbanización, conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo, corresponde a la propiedad del suelo.

5. RESULTADO DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS CORRIENTES: EVOLUCIÓN PREVISTA DEL DESARROLLO DEL SECTOR PP 4/1 DEL PGMOU DE BENIDORM

Una vez establecidas las bases de cálculo de cada apartado, y considerando los datos reflejados de la actuación y del municipio, se procederá a su aplicación en los dos escenarios económicos propuestos para el desarrollo de la actuación.

La mecánica del cálculo será la siguiente:

A) Durante la fase de ejecución de las obras:

Durante esta fase la administración no tendrá gastos, al corresponder a los propietarios soportar los costes de ejecución de las obras de urbanización. Sin embargo, sí que tendrá ingresos, como la cesión del aprovechamiento correspondiente a la administración, así como los ingresos de IBI de las parcelas, y el IVTNU que se devengue en caso de que se produzca alguna transmisión de estas. Por tanto, en esta fase no se observa incidencia negativa para las arcas municipales.

B) A partir de la recepción de las obras:

a) El año de partida, **año 0**, será el de la recepción de las obras de urbanización del sector por parte del Ayuntamiento de Benidorm.

Esto significa que, en ese primer momento, que denominamos año 0, los solares ya existen físicamente como tales, lo que permitiría la recaudación de su IBI, con la base imponible del valor de repercusión del suelo, pero no cuentan con edificaciones -en ningún régimen- ni población, lo que impide la capacidad de generar ingresos y de producir gastos asociados a estas variables.

Este momento posibilita el inicio del desarrollo de la edificación al ritmo de cada escenario económico. En este instante de arranque, ya se contará con la totalidad de los solares (suelo urbano), a efectos de IBI.

b) El desarrollo de la edificación del sector siguiendo el ritmo de cada escenario económico permitirá establecer una secuencia plurianual consecutiva del saldo fiscal de la Hacienda Local, en función de cuanto techo de uso residencial, comercial y hotelero se edifique, y de cuantos nuevos habitantes se instalen.

c) El conocimiento de estas variables permitirá calcular la totalidad de los resultados parciales que permiten obtener la cuenta de ingresos y gastos que establecen la posible sostenibilidad económica del planeamiento modificativo.

d) **A partir del año 9, la Administración percibirá un ingreso anual constante**, con posibilidad de que, derivado de obras de reforma o posteriores ventas de las instalaciones, pueda obtener un ingreso esporádico en algún ejercicio.

e) Respecto a los gastos, como se ha indicado en anteriores apartados una vez entre en pleno funcionamiento la actuación, la administración tendrá que soportar unos gastos de mantenimiento que se estiman en 1.122.016,91 euros, inferiores por tanto a los ingresos que percibirá.

Se observa que en esta última fase se estabiliza el saldo fiscal que sigue siendo altamente positivo. Como puede observarse, la acción urbanizadora supone en todo momento -salvo antes de empezar la edificación- mayores ingresos que gastos, incluso finalizada su etapa de implantación.

Se constata, en definitiva, que el crecimiento urbano previsto por el Programa de Actuación Integrada del Sector PP 4/1 Ciudad Medico Residencial del PGMOU de Benidorm (Alicante), es no solo sostenible sino, de manera clara, económicamente rentable para el municipio al tratarse de una actuación generadora de riqueza económica, pues es capaz de generar sobradamente -a través de la recaudación de los impuestos– los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo espacio urbano.

Todas estas variables quedan debidamente reflejadas en el siguiente cuadro dinámico:

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11
GASTOS	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.122.016,91**	**1.122.016,91**	**1.122.016,91**
INGRESOS	**503.078,99**	**503.078,99**	**1.435.695,26**	**1.435.695,26**	**3.176.571,97**	**2.744.382,16**	**2.171.933,11**	**2.424.223,86**	**1.764.532,74**	**2.526.667,27**	**2.422.286,40**	**2.422.286,40**
IAE					3.495,59	6.991,19	10.486,78	13.982,37	17.477,96 €	**20.973,56**	20.973,56	20.973,56
IBI	503.078,99	503.078,99	503.078,99	503.078,99	590.735,75	678.392,51	766.049,27	853.706,03	941.362,78	**1.029.019,54**	1.029.019,54	1.029.019,54
Tasas y otros cap III					96.100,68	192.201,36	288.302,05	384.402,73	480.503,41	**576.604,09**	480.503,41	480.503,41
ICVTM					8.280,20	16.560,39	24.840,59	33.120,78	41.400,98	**49.681,17**	41.400,98	41.400,98
TC					56.757,52	113.515,04	170.272,56	227.030,09	283.787,61	**340.545,13**	340.545,13	340.545,13
ICIO Y IVTNU recurrente										**509.843,79**	509.843,79	509.843,79
ICIO			932.616,26	932.616,26	932.616,26	932.616,26						
IVTNU					911.981,87	911.981,87	911.981,87	911.981,87				
Tasas por edificación					576.604,09							
SALDO:	**503.078,99**	**503.078,99**	**1.435.695,26**	**1.435.695,26**	**3.176.571,97**	**2.744.382,16**	**2.171.933,11**	**2.424.223,86**	**1.764.532,74**	**1.404.650,36**	**1.300.269,49**	**1.300.269,49**

A continuación, se desglosa la anterior tabla dinámica en dos partes, la primera, la perteneciente a los años en los que se desarrolla el Sector, y la segunda, una vez el Sector se encuentre totalmente desarrollado, todo ello, para su fácil visualización.

PARTE 1.

	AÑO 0	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
GASTOS	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
INGRESOS	**503.078,99**	**503.078,99**	**1.435.695,26**	**1.435.695,26**	**3.176.571,97**
IAE					3.495,59
IBI	503.078,99	503.078,99	503.078,99	503.078,99	590.735,75
Tasas y otros cap III					96.100,68
ICVTM					8.280,20
TC					56.757,52
ICIO Y IVTNU recurrente					
ICIO			932.616,26	932.616,26	932.616,26
IVTNU					911.981,87
Tasas por edificación					576.604,09
SALDO:	**503.078,99**	**503.078,99**	**1.435.695,26**	**1.435.695,26**	**3.176.571,97**

PARTE 2.

AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11
0,00	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.122.016,91**	**1.122.016,91**	**1.122.016,91**
2.744.382,16	**2.171.933,11**	**2.424.223,86**	**1.764.532,74**	**2.526.667,27**	**2.422.286,40**	**2.422.286,40**
6.991,19	10.486,78	13.982,37	17.477,96 €	**20.973,56**	20.973,56	20.973,56
678.392,51	766.049,27	853.706,03	941.362,78	**1.029.019,54**	1.029.019,54	1.029.019,54
192.201,36	288.302,05	384.402,73	480.503,41	**576.604,09**	480.503,41	480.503,41
16.560,39	24.840,59	33.120,78	41.400,98	**49.681,17**	41.400,98	41.400,98
113.515,04	170.272,56	227.030,09	283.787,61	**340.545,13**	340.545,13	340.545,13
				509.843,79	509.843,79	509.843,79
932.616,26						
911.981,87	911.981,87	911.981,87				
2.744.382,16	**2.171.933,11**	**2.424.223,86**	**1.764.532,74**	**1.404.650,36**	**1.300.269,49**	**1.300.269,49**

Por tanto, una vez la actuación entre en pleno funcionamiento, conforme a los cálculos expuestos, **se estima que obtendrá unos ingresos netos de 2.526.667,27 euros, por lo que resulta sostenible para las arcas municipales.**

RESUMEN MAGNITUDES MÉTODO ESTÁTICO		
INGRESOS PERIÓDICOS		**2.526.667,27 €**
IAE		20.973,56 €
IBI		1.029.019,54 €
IVTM		49.681,17 €
TC		340.545,13 €
ICIO Y PLUSVALIA RECURRENTE		509.843,79 €
TASAS PERIÓDICAS	576.604,09 €	
GASTOS PERIÓDICOS		**1.122.016,91 €**
Gastos corrientes		1.122.016,91 €
INGRESOS PERIÓDICOS - GASTOS PERIÓDICOS:		**1.404.650,36 €**

La administración percibirá periódicamente la cantidad de 2.526.667,27 euros una vez se encuentre el Sector en pleno funcionamiento.

Asimismo, resulta relevante los ingresos fijos que la administración percibirá al inicio del desarrollo del sector, como son el ingreso por el impuesto de construcciones, instalaciones y obras, siendo estos 3.730.465,05 euros, así como el impuesto de bienes inmuebles, que resulta ser un total de 5.842.562,32 euros, siendo esta la suma de los años en los que se está desarrollando el Sector hasta su completa ejecución.

También, percibirá un ingreso fijo, por la recaudación del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, que asciende a un total de 3.647.927,48 euros, y la tasa por la tramitación de licencias urbanísticas por un importe de 2.574.766,98 euros.

Finalmente, no se ha tenido en cuenta en el presente estudio de sostenibilidad económica el ingreso patrimonial por el valor del suelo libre de cargas cedido al Ayuntamiento puesto que ya se materializó al contar la presente actuación con un proyecto de reparcelación aprobado e inscrito a todos los efectos.

Se inserta a continuación el resumen de los ingresos puntuales mencionados:

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	3.730.465,05 €
IIVTNU	3.647.927,48 €
TASA POR EDIFICACIÓN	2.574.766,98 €
IBI (IMPORTE RECAUDADO HASTA EL DESARROLLO DEL SECTOR<9	5.842.562,32 €
TASAS PUNTUALES	296.620,93 €
TOTAL INGRESOS PUNTUALES	**16.092.342,76 €**

Por este tipo de ingresos la Administración percibirá un total de **16.092.342,76 euros.**

6. SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVO

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

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

Para ello, hemos tomado como referencia los indicadores de crecimiento de la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana, que consideran un 1,25% de incremento de población anual hasta 2035 para la ciudad de Benidorm. Sobre esta base, se evalúa el impacto que el desarrollo de este sector supondrá en el incremento poblacional del municipio, considerando que la nueva población comenzaría su asentamiento en el sector en 2030 y su consolidación podría alargarse hasta 6 años.

ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.							
BENIDORM	previsión población ciudad de Benidorm				previsión población sector 4/1		
media de crecimiento anual (ETCV)	período	población de partida INE 2023	tasa crecimiento	población potencial	previsión población sector 4/1 (únicamente uso residencial local)	secuencia	% sobre incremento población anual Benidorm
1,25%		72.342			842,93	8%	
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS QUE SE LLEVA A CABO EL SECTOR	2026		1,25%	73.246			
	2027		1,25%	74.162			
	2028		1,25%	75.089			
	2029		1,25%	76.027			
	2030		1,25%	76.978		67,43	7,10%
	2031		1,25%	77.940		67,43	7,01%
	2032		1,25%	78.914		67,43	6,92%
	2033		1,25%	79.901		67,43	6,84%
	2034		1,25%	80.899		67,43	6,75%
	2035		1,25%	81.911		67,43	6,67%
	2036		1,25%	82.935		67,43	6,59%

Cuadro evolución población según ETCV

Se puede observar que para cada año la población del sector no representa más del 7% del crecimiento poblacional previsto por la ETCV para Benidorm.

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

ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.							
BENIDORM	previsión población ciudad de Benidorm				previsión población sector 4/1		
media de crecimiento anual corregida	período	población de partida INE 2023	tasa crecimiento	población potencial	previsión población sector 4/1 (únicamente uso residencial local)	secuencia	% sobre incremento población anual Benidorm
0,50%		72.342			842,93	8%	
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS QUE SE LLEVA A CABO EL SECTOR	2026		0,50%	72.704			
	2027		0,50%	73.067			
	2028		0,50%	73.433			
	2029		0,50%	73.800			
	2030		0,50%	74.169		67	18,27%
	2031		0,50%	74.540		67	18,18%
	2032		0,50%	74.912		67	18,09%
	2033		0,50%	75.287		67	18,00%
	2034		0,50%	75.663		67	17,91%
	2035		0,50%	76.042		67	17,82%
	2036		0,50%	76.422		67	17,74%

Cuadro evolución de la población con un crecimiento más lento al que establece la ETCV

En este segundo supuesto, el incremento de población aun teniendo en cuenta un aumento poblacional más lento al usual, no superaría el crecimiento proyectado del municipio.

En ambos casos, el equipo redactor considera coherente confirmar la racionalidad del crecimiento de este sector atendiendo la dinámica poblacional demográfica del municipio en diversos escenarios.

Desde el punto de vista de su compatibilidad con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana, se observa que la reserva de suelo urbanizable pendiente de ejecución en el Plan General vigente es coherente con las previsiones que se contemplan en materia de umbrales de crecimiento de suelo residencial y de actividades económicas (directrices 80 y siguientes de la ETCV).

7. CONCLUSIONES

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, puede concluirse que el Programa de Actuación Integrada del al **Sector de Suelo Urbanizable Plan Parcial 4/1 "Ciudad Medico Residencial" del PGMO 1990 de Benidorm**, resulta sostenible para la Administración, obteniendo unos ingresos anuales netos, tras el desarrollo del Sector (en la fase de explotación) de **1.404.650,36 euros**, a lo que debe añadirse los ingresos puntuales que la administración perciba durante la fase de ejecución del proceso urbanizador y edificatorio.

AÑO FINAL INGRESOS-GASTOS ANUALES CONSTANTES	
INGRESOS	
IAE	20.973,56
IBI	1.029.019,54
IVTM	49.681,17
TC	340.545,13
ICIO Y PLUSVALIA RECURRENTE	509.843,79
Otros	576.604,09
TOTAL INGRESOS	**2.526.667,27**
GASTOS	
GC	1.122.016,91
TOTAL GASTOS	**1.122.016,91**
TOTAL AÑO FINAL	**1.404.650,36**

En Benidorm, noviembre de 2025

Fdo.

Desireé Ruiz Pérez
Abogada