

ÁREA DE REPARTO Nº 81
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52
PLAN GENERAL DE TORREVIEJA

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SISTEMA DE GESTIÓN
POR LAS PERSONAS PROPIETARIAS**



ALICANTE CITY, SLU

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

TORREVIEJA, JULIO 2022

ÍNDICE

1.- LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.	3
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	6
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.	7
3.1.- Objetivo y ámbito de la actuación.	7
3.2.- Titularidad y Tramitación.	9
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	12
4.1.- Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2019.	12
4.2.- Estimación de la inversión pública.	13
4.3.- Análisis de la repercusión de los ingresos y gastos derivados de la actuación, sobre la Hacienda Local. Impacto de la actuación en la Corporación Local.	15
4.3.1.- Concepto de ingresos puntuales y periódicos.	15
4.3.3.- Cuantificación de ingresos.	16
4.4.4.- Cuantificación de ingresos periódicos.	20
5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN.	25
6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.	28
7. CONCLUSIÓN.	29

1.- LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

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

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

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

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

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

“Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.”

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

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

Finalmente, todo lo anteriormente citado, queda reflejado en el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, (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.

De conformidad con lo anterior, consideramos adecuado la elaboración de la presente memoria de sostenibilidad económica del Programa de Actuación Integrada del Área de Reparto nº 81 del PGOUM de Torre Vieja.

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la sostenibilidad económica del Plan de Actuación Integrada del Área de Reparto nº 81 del PGMOU de Torre Vieja, a efectos de justificar la capacidad económica del referido municipio, en el momento de la puesta en marcha en relación con la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias.

Para determinar la sostenibilidad económica del referido PAI, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio, a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado. El análisis, por tanto, se centrará en el Impacto Fiscal que la nueva Actuación Urbana tiene sobre la Hacienda Local.

Tal y como se justificará a lo largo de la presente memoria, el desarrollo de la actuación reportará importantes ingresos públicos al Ayuntamiento por la obtención de ingresos derivados de los tributos vinculados a la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria, contribuyendo, asimismo, a dinamizar la economía local.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Torre Vieja deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del Programa de Actuación Integrada del Área de Reparto nº 81 del PGMOU de Torre Vieja, a largo plazo.

3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1.- Objetivo y ámbito de la actuación

El presente Programa de Actuación Integrada, tiene por objeto el desarrollo y ejecución de la unidad de actuación correspondiente al área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torre Vieja, que fue concretada por la modificación puntual nº 52 del referido Plan General.

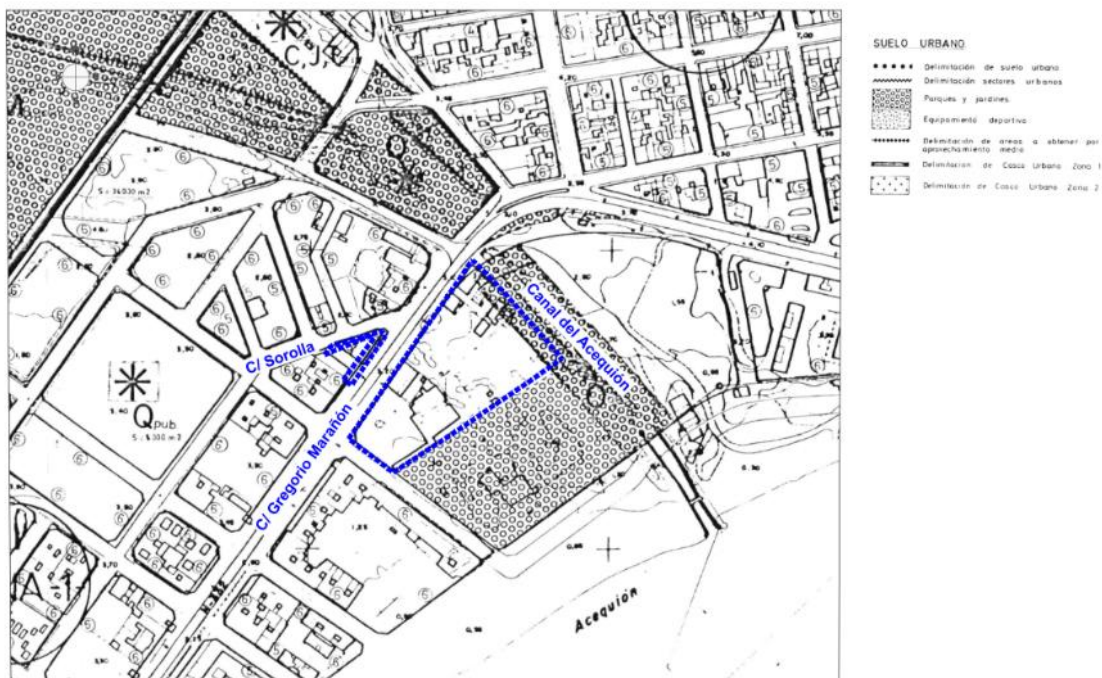


Ilustración 1. Detalle del plano del Plan General de Torre Vieja donde se delimita el AR nº 81

La unidad de actuación está formada, como se ve en la figura anterior, por dos figuras discontinuas bien delimitadas:

Una de las figuras, la de mayor dimensión, tiene forma trapezoidal cuyos límites son los siguientes (se corresponde con la antigua Unidad de Actuación nº 3 del PERI “El Acequión”):

- Noroeste: Avda. Doctor Gregorio Marañón
- Sureste: Parque Doña Sinforosa
- Suroeste: Calle Doña Sinforosa
- Noreste: Canal del Acequión



Ilustración 2. Detalle del solar situado junto al Parque Doña Sinforosa.

La otra figura, la cual abarca la edificación que actualmente se encuentra en parte como fuera de ordenación, cuyos límites son:

- Norte: Calle Sorolla
- Oeste: Edificación medianera
- Sur: Avda. Doctor Gregorio Marañón
- Este: Avda. Doctor Gregorio Marañón



Ilustración 3. Detalle del inmueble

La superficie de los terrenos incluidos en el Área de reparto nº 81 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevieja y que es, por tanto, objeto de la presente propuesta de programación, es de **9.819,83 m²**.

El ámbito de la actuación se encuentra en una situación estratégica dentro del municipio, junto al puerto y dando frente a una de las avenidas más importantes del municipio, Avenida Doctor Gregorio Marañón.

Su linde con el Canal del Acequión está marcado por la servidumbre de protección del canal (20 m.), área destinada a zona verde y por la servidumbre de tránsito, incluida en la anterior, que recae sobre una franja de seis metros, medidos desde el límite interior del Dominio Público Marítimo Terrestre.

3.2.- Titularidad y tramitación.

El artículo 119.3 TRLOTUP establece la posibilidad de que las personas propietarias del suelo del ámbito de una actuación puedan gestionar el Programa de Actuación Integrada para su desarrollo. Así, viene a establecer:

3. Cuando la administración, por razones de insuficiencia de medios personales o materiales u otras circunstancias que habrán de quedar justificadas en el expediente, decida no hacerse cargo de la gestión directa de la función urbanizadora, podrá adoptar un **acuerdo motivado de asignación de la gestión urbanística del programa de actuación integrada a las personas propietarias del suelo del ámbito de la actuación.**

De igual forma, viene a señalar el artículo 124.1 TRLOTUP:

1. Las personas propietarias de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en este texto refundido, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.

Para que se active el sistema de Gestión de Propietarios, hay que verificar que el promotor cumpla los requisitos previstos en el artículo 120 TRLOTUP.

La mercantil ALICANTE CITY, S.L.U. es propietaria de una superficie de 8.187,00 m² de suelo del ámbito de la actuación, esto es, un 83,37 %, de la totalidad de la superficie de la actuación, por lo que se cumplen los requisitos establecidos en el art. 120 TRLOTUP para poder asignar la condición de agente urbanizador en régimen de gestión por las personas propietarias.

Estructura propiedad AR 181 PGOU Torrevieja		
Superficie total actuación	Superficie propiedad ALICANTE CITY SLU	Porcentaje propiedad
9.819,83 m ² .	8.187,00 m ² .	83,37%

A este respecto, la mercantil ALICANTE CITY SLU es propietaria, en pleno dominio, de las siguientes fincas registrales del Registro de la Propiedad de Torrevieja:

- **Finca registral nº 53.585 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrevieja.**

Adquirida mediante escritura otorgada el día 6 de octubre de 2021 ante el Notario de Murcia don José Antonio Lozano Olmos, con número de protocolo 2440/2021.

Esta finca registral se corresponde con las siguientes parcelas catastrales con referencia 2959701YH0025N0001TA.

- **Finca registral nº 2600 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torrevieja.**

Adquirida mediante escritura otorgada el día 6 de octubre de 2021 ante el Notario de Murcia don José Antonio Lozano Olmos, con número de protocolo 2440/2021.

Esta finca registral se corresponde con la parcela catastral con referencia 2959703YH0025N0001MA.

- **Finca registral nº 116.199 del Registro de la Propiedad nº 2 de Torre Vieja.**

Adquirida mediante escritura otorgada el día 6 de octubre de 2021 ante el Notario de Murcia don José Antonio Lozano Olmos, con número de protocolo 2440/2021.

Esta finca registral se corresponde con la parcela catastral con referencia 2959702YH0025N0001FA.

En la siguiente imagen se identifican las parcelas catastrales propiedad de la mercantil proponente incluidas en el ámbito de la actuación:

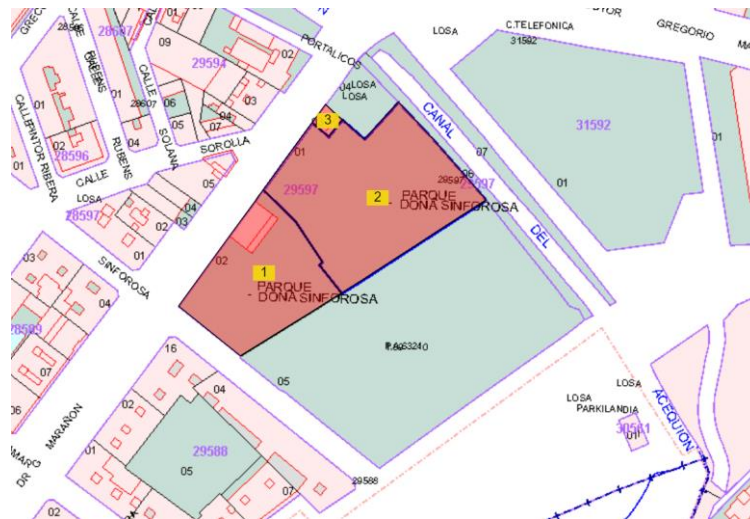


Ilustración 4. Imagen de identificativa de las parcelas catastrales.

Se inserta, a continuación, tabla resumen de las propiedades de ALICANTE CITY SLU en el ámbito de la actuación:

Propiedad de ALICANTE CITY SLU			
	Referencia catastral	Finca registral	superficie
1	2959702YH0025N0001FA	116199	3.065,00 m2
2	2959701YH0025N0001TA	53585	5.013,00 m2
3	2959703YH0025N0001MA	2600	109,00 m2
Total superficie:			8.187,00 ms

Tal y como establece el artículo 120.3 TRLOTUP en el régimen de gestión urbanística por los propietarios, la designación del urbanizador se acuerda por la Administración al aprobar el Programa de Actuación Integrada en régimen de excepción licitatoria y según los términos del mismo expresados en su correspondiente convenio urbanístico.

La proposición jurídico-económica, conforme establece el artículo 117.4 TRLOTUP, regula las obligaciones y derechos del urbanizador, de los propietarios adheridos al Programa de Actuación Integrada y de la Administración, de conformidad con lo establecido en el TRLOTUP, así como en 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.

Este Programa establece unas bases de relación con la propiedad que forzosamente son las previstas en la Sección II del Capítulo IV del Título II TRLOTUP. De ahí que conforme a los artículos 148 y 149 TRLOTUP el propietario puede optar por colaborar con la actuación, retribuyendo su cuota de urbanización en metálico o en especie, o solicitar la indemnización de su inmueble por no ser de su interés participar en la gestión del suelo.

Para determinar el alcance de las relaciones con la propiedad, será necesario, en primer lugar, concretar el importe de las cargas de urbanización, y luego, establecer el coeficiente de canje para el caso de que el propietario optare por retribuir las cargas de urbanización en especie, previa valoración del suelo a tal efecto.

No obstante lo anterior, se hace la manifestación previa de que casi la totalidad de los terrenos integrantes en el ámbito del Programa son propiedad de la mercantil proponente, lo que facilita, sin duda alguna, la gestión de la misma y relativiza en gran modo las determinaciones económicas del Programa.

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 2019.

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

Se analiza el último presupuesto municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2019.

La determinación de los Ingresos y Gastos se realiza aplicando el criterio de los Derechos reconocidos netos y las Obligaciones reconocidas, respectivamente. Ambos conceptos son los que mejor recogen la información presupuestaria, pues incorporan las actuaciones que se han generado efectivamente durante el periodo analizado.

El **presupuesto de gastos liquidado de 2019**, en relación con el **Capítulo de los Gastos**, arroja unas obligaciones reconocidas netas de **81.653.595,61 euros**.

En relación con el **Capítulo de Ingresos**, teniendo en cuenta los Derechos reconocidos, arroja un importe de **107.139.827,93 euros**.

Para poder determinar los **gastos** que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto por habitante **923,67 euros (gasto/hab capítulo del 1 al 4 del presupuesto)** como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada, determinándose, así, el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como de los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

	Denominación	Capítulo	Obligaciones reconocidas netas	%	€/Hab 82,599
Partidas Corrientes	Gastos de personal	1	26.999.207,00 €	33,07	323,98 €
	Gastos corrientes	2	45.098.564,92 €	55,23	541,16 €
	Gastos financieros	3	1.191.007,97 €	1,46	14,29 €
	Transferencias corrientes	4	3.686.765,15 €	4,52	44,24 €
	Fondo de contingencia	5	0,00 €	0,00	0,00 €
	Inversiones reales	6	1.245.472,66 €	1,53	14,95 €
	Transferencias de capital	7	453.331,63 €	0,56	5,44 €
	Activos Financieros	8	122.723,98 €	0,15	1,47 €
	Pasivos financieros	9	2.856.522,30 €	3,50	34,28 €
	TOTAL		81.653.595,61 €	100,00	979,80 €

En cuanto a los **ingresos** que por el nuevo desarrollo se generarán para las arcas municipales, se ha procedido a realizar un cálculo de su cuantía atendiendo a las magnitudes de la actuación y a los recursos de las entidades locales, fundamentalmente, tributos locales y participación en los tributos de la Comunidad Autónoma y del Estado, haciendo una estimación respecto de los primeros y aplicando la ratio obtenida de los presupuestos municipales del ejercicio 2019.

	Denominación	Capítulo	Derechos Netos	%	€/Hab 82,599
Partidas Corrientes	Impuestos Directos	1	68.341.361,16 €	63,79	820,06 €
	Impuestos Indirectos	2	4.576.022,31 €	4,27	54,91 €
	Tasas y otros ingresos	3	13.821.681,76 €	12,90	165,85 €
	Transferencias Corrientes	4	19.401.288,11 €	18,11	232,81 €
	Ingresos Patrimoniales	5	869.091,77 €	0,81	10,43 €
	Enajenación invers. Reales	6	0,00 €	0,00	0,00 €
	Transferencias de capital	7	0,00 €	0,00	0,00 €
	Activos Financieros	8	130.382,82 €	0,12	1,56 €
	Pasivos financieros	9	0,00 €	0,00	0,00 €
	TOTAL		107.139.827,93 €		1.285,62 €

4.2.- Estimación de la inversión pública.

La actuación urbanística se realizará mediante el régimen de gestión de propietarios, el resto de los gastos usuales que se sufragan en esta fase de urbanización, asumidos por la propia Administración, son aquellos que se financian finalmente mediante recibo, tasa o tarifa, compensando de ese modo, el gasto puntual que tiene que asumir el Ayuntamiento de Torreveja.

La referencia al incremento de población como «habitantes equivalentes».

De conformidad con la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”, publicada por el Ministerio de Fomento, dado que la implantación del proyecto no conlleva un incremento de habitantes, se realizará con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como

los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la fórmula propuesta.

Reproduciendo el contenido de la citada guía, el cálculo de los habitantes equivalentes se realiza con el siguiente planteamiento:

$$\text{Habitantes equivalentes} = (1 \text{ habitante}/50 \text{ m}^2 \text{ de uso industrial/terciario}) \times (\text{Gastos Independientes}/\text{Gastos Totales})$$

Los gastos independientes respecto de los gastos totales del presupuesto municipal liquidado del año 2019 suponen aproximadamente el 70%.

Finalmente, de la aplicación de la fórmula propuesta se obtiene la cifra de habitantes equivalentes:

INDICADORES		MAGNITUDES
Cálculo de la variable "Habitantes equivalentes"	m2 uso hotelero/50	324,98
	70% Gastos independientes	53.882.881,53 €
	Gastos totales	76.975.545,04 €
	Número de Habitantes equivalentes	227,49

Por otro lado, para hallar la población residencial, hemos dividido la edificabilidad residencial (16.249,08 m2, por 120 metros que se estima ocupará cada vivienda. El resultado obtenido es de 135,41 viviendas. A este número de viviendas habrá que multiplicarlo por 2.5 (personas estimadas por viviendas), dando como resultado **338** habitantes.

La población total, que se obtiene de la suma de los habitantes equivalentes del uso hotelero, y los habitantes que supone la implantación del uso residencial, es de 566 habitantes totales

Habitantes uso residencial	338,52
Habitantes uso hotelero	227,49
HABITANTES TOTALES	566,01

El gasto resultante de esta operación, durante la fase de explotación, se estima, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **522.803,62 euros** (ratio/habitante x nº habitantes).

Este resultado se ha obtenido sumando los gastos presupuestados y teniendo en cuenta la repercusión de población que supondrá la actuación (**923,67 euros/habitante**), en relación con los datos reflejados en el presupuesto del año 2019.

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
Presupuesto Municipal 2019		Ratio población ciudad %	
Capítulo	Créditos totales	Habitantes	Repercusión población sector
		83.337,00	Hab sector
		%	566,01
1	26.999.207,00	35,08	183.373,61
2	45.098.564,92	58,59	306.301,09
3	1.191.007,97	1,55	8.089,11
4	3.686.765,15	4,79	25.039,83
TOTAL	76.975.545,04	100,00	522.803,62

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

4.3.1.- Concepto de ingresos puntuales y periódicos.

Los **ingresos puntuales** son aquellos que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con esta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del plan se obtiene aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Torre Vieja en el momento temporal de la memoria de sostenibilidad económica.

El importe final depende de las bases fiscales y de los tipos de gravamen, así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales Municipales.

Se considera que estos ingresos que poseen un carácter puntual no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa precisamente que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Se consideran **ingresos periódicos**, aquellos que gravan principalmente la propiedad y la actividad económica, como son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el impuesto sobre Actividades Económicas, tasas y precios públicos por prestaciones de servicios públicos municipales, tasas de vado etc.

4.3.3.- Cuantificación de ingresos.

A.- Cuantificación de ingresos puntuales.

- **Derivados de impuestos**

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

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

De acuerdo con lo previsto en el artículo 15.1, en relación con el artículo 59.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Haciendas Locales, el Ayuntamiento de Torre Vieja acuerda la imposición y ordenación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras en los términos regulados en su Ordenanza Fiscal.

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

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que, según la Ordenanza fiscal reguladora de este, en el municipio de Torre Vieja. **El tipo de gravamen de aplicación para ejecutar esta actuación será del 4%.**

ICIO			
			% Gravamen 4%
COSTES CONSTRUCCIÓN			
	Coste ejecución material	Edificabilidad	
Residencial	801,67	16.249,08	13.026.428,45 €
Hotelero	801,67	16.249,08	13.026.428,45 €
			26.052.856,91 €
Cálculo ICIO	26.052.856,91 €	0,040	1.042.114,28 €
Cuota resultante			1.042.114,28 €

Por tanto, se estima que por este concepto el Ayuntamiento de Torre Vieja, recaudará un total de **1.042.114,28 euros**. Este ingreso no será periódico, generándose únicamente en la fase de construcción.

No obstante, lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción instalación u obra, para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras, se considera que si bien en una notable inferior cuantía, también se generaran ingresos periódicos por este concepto que se estiman en un 30% de los anteriores, esto es, **312.634,28 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICIO PERIÓDICO	Cuota resultante ICIO Puntual	1.042.114,28 €
	30%	312.634,28 €
	Cuota resultante ICIO periódico	312.634,28 €

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

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en adelante IIVTNU, cuenta con una nueva regulación desde el 10 de noviembre de 2021, por la publicación del Real Decreto-ley 26/2021, de 8 de noviembre, por el que se adapta el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, tras la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional respecto del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

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

La base imponible está constituida por el incremento del valor del terreno, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años. A efectos de la determinación de la base imponible habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, y el porcentaje que corresponda en función del tiempo en el que se haya mantenido el bien.

El Ayuntamiento de Torre Vieja tiene establecidos porcentajes del 3,7% (de 1 a 5 años), del 3,5 % (de más de 6 a 10 años), 3,2% (de más de 10 a 15 años) y 3% (de más de 15 a 20 años).

Para la presente actuación, hemos seleccionado un plazo intermedio de 10 años, por lo que el porcentaje aplicable es el 3,5%, y además hemos considerado para el cálculo de este impuesto, que estarán sujetos a este, el 60% de los inmuebles transmitidos.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible **el tipo del 30%**. Para el cálculo de este impuesto, hemos calculado en primer lugar el valor catastral del suelo del siguiente modo:

En primer lugar, hemos tenido en cuenta el valor del suelo de conformidad con los últimos recibos de IBI, de las tres parcelas objeto de la actuación, obteniendo valor del suelo catastral el importe de **6.376.714,08 euros**.

2959703YH0025N0001MA	79.118,32
2959701YH0025N0001TA	6.052.855,33
2959702YH0025N0001FA	244.740,43
VALOR SUELO SEGÚN IBI	6.376.714,08

Dicho importe nos servirá para cuantificar este impuesto, así como los sucesivos impuestos, analizados en la presente memoria.

Impuesto	Magnitudes	
IIVTNU	40% V. Catastral suelo	2.550.685,63 €
	% 10 años	3,50%
	Base Imponible	892.739,97 €
	30% ordenanza	30%
	Cuota Resultante	267.821,99 €

Por lo tanto, la Administración percibirá por este impuesto el total de **267.821,99 euros**.

No obstante, lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la transmisión de la propiedad de terrenos de naturaleza urbana, se considerará también, que si bien en una notable inferior cuantía, se generaran ingresos periódicos por este concepto.

Para ello hemos tenido en cuenta que el 40% del valor catastral del suelo se verá afectado por estas segundas y posteriores transmisiones, por lo que, si le aplicamos el coeficiente correspondiente de 3,2% y sobre este, el 30% de cuota tributaria, obtendríamos un ingreso periódico de **24.486,58 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IIVTNU PERIÓDICO	Valor Catastral suelo	6.376.714,08 €
	% Viviendas afectadas	0,40
	% Según Ordenanza	0,0320
	% Según Ordenanza	0,30
	Cuota total periódica	24.486,58 €

- Derivados de tasas

Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por licencias y otros servicios urbanísticos.

Esta determinado 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, en orden a comprobar que aquellas se ajustan a los planes de ordenación urbana vigentes, que son conformes al destino y uso previsto, que no atentan contra la armonía del paisaje y estética ciudadana, que cumplen con las condiciones técnicas de seguridad, salubridad, higiene y saneamiento, y finalmente, que no existe ninguna prohibición de interés artístico, histórico o monumental, todo ello como presupuesto necesario para el otorgamiento de la oportuna licencia.

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

ANEXO	
1.OBRAS DE NUEVA PLANTA:	
a) Por expediente.....	2.214,20 €.-
b) Por cada vivienda o local.....	122,50 €.-
2.OBRAS MAYORES.	
Parcelaciones, movimientos de tierra, modificación de la estructura o aspecto exterior:	
a) Con presupuesto < a 6.000 €.....	178,65 €.-
b) Con presupuesto > a 6.000 €.....	718,45 €.-
3.OBRAS MENORES.....	95,60 €.-
4.LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN.....	17,50 €.-
5.LICENCIAS DE SEGUNDA OCUPACIÓN.....	17,50 €.-

En nuestro caso, se estima que se van a construir 280 viviendas, por lo que de conformidad con la Ordenanza, para el otorgamiento de licencia de nueva planta, la Administración obtendrá unos ingresos de 33.075 euros.

Por otro lado, la Ordenanza recoge tasas por el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, que para el presente caso asciende a 4.725 euros, y, tasas por tramitación del expediente de planeamiento y gestión, 1.799,1 euros.

Finalmente, La administración obtendrá en concepto de tasa por licencias y otros servicios urbanísticos, el importe de **200.505,60 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Cuota
Licencias por conceptos urbanísticos.	viviendas	270	
	Licencia obra mayor x vivienda	718	193.982
	Licencia primera ocupación	17,5	4725
	Expte. Planeamiento y gestión	1799,1	1799,1
	Cuota resultante		200.505,60 €

Finalmente, el resumen de **los ingresos puntuales** sería el siguiente:

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	1.042.114,28
IIVTNU	267.821,99
TASAS	200.505,60
INGRESO TOTAL	1.510.441,87

4.4.4.- Cuantificación de ingresos periódicos.

- **Derivados de impuestos:**

a) El impuesto sobre Bienes inmuebles.

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

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

Según la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes inmuebles, el tipo de gravamen para los bienes de naturaleza urbana, en aplicación de lo establecido en el artículo 72 del RDL 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales, será del **0,4105%**.

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	29.561.361,37 €
	Tipo gravamen	0,00411
	Cuota Resultante	121.349,39 €

Respecto del valor catastral, como en operaciones anteriores, hemos tenido en cuenta el valor del solar, al que le hemos sumado el importe total del coste de ejecución de la construcción, y el de urbanización, dándonos esta magnitud base.

En concepto de IBI se obtendría pues, un importe de **121.349,39 euros**.

b) El impuesto sobre Actividades Económicas.

En cumplimiento en lo dispuesto en el artículo 15, en relación con los artículos 78 y 91 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por la que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento de

Torreveja, regulará la exacción del Impuesto sobre Actividades Económicas mediante la aplicación de los preceptos contenidos en la Ordenanza fiscal reguladora de este impuesto.

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

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 2019 (1.965.373,58 euros) obteniendo, por tanto, una ratio de 63,79 euros.

Este importe lo hemos multiplicado por la población potencial hotelera (227,49) y hemos obtenido que los ingresos por este impuesto, que sumará el Ayuntamiento de Torreveja a sus arcas públicas es de **14.510,73 euros**.

Impuesto	Magnitudes			Cuota
IAE	Importe Presupuestos	Ratio ingreso/hab	Población	14.510,73 €
	1.965.373,58	63,79	227,49	

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

El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualquiera que sea su clase y categoría, considerándose vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en estos.

La Ordenanza fiscal reguladora del impuesto establece que la cuota del impuesto será la resultante de aplicar para los turismos de 16 hasta 19,99 caballos fiscales es de **161,30 euros**.

El número de vehículos estimado es de 1,5 vehículos por vivienda. Por tanto, con el desarrollo previsto de 270 viviendas se incrementará el parque de vehículos en 405 vehículos.

Estos vehículos se considera que tributarán 161,30 euros, considerando el intervalo del IVTM de 16 a 19,99 caballos fiscales, según la tabla insertada. Una vez se encuentre el desarrollo plenamente habitado se conseguirá un total de **43.551 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICVTM	Cuota ordenanza	161,3
	Coches por vivienda	1,5
	Viviendas potenciales	270
	Caballos fiscales ordenanza	16
	Cuota resultante	43.551,00 €

- **Derivados de Tasas y Precios Públicos.**

a) Tasa por la prestación del servicio de recogida de basuras y residuos sólidos urbanos.

Constituye el hecho imponible de la presente tasa la prestación del servicio público de recogida, transporte, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos procedentes de bienes inmuebles destinados a las actividades recogidas en el cuadro de tarifas de la presente ordenanza existentes en el término municipal, situados en las zonas en que se preste de forma efectiva y en beneficio, no solo de los directamente afectados, sino también de la seguridad y salubridad del municipio.

La cuota tributaria consistirá en una cantidad fija semestral, por unidad de local, que se determinará en función de la naturaleza y destino de los inmuebles.

Para cuantificar este ingreso a las arcas públicas, hemos seleccionado únicamente las viviendas potenciales que se crearan en este Sector, es decir, un total de **270 viviendas**, y la hemos multiplicado por la cuota tributaria establecida en la Ordenanza fiscal del Ayuntamiento de Torreveja, reguladora de la tasa por el servicio de recogida, transporte de basuras y residuos sólidos urbanos, de 21,36 euros para el caso de viviendas y de 890,86 euros para el caso de hoteles, residencias y similares de más de 75 habitaciones.

• **ANEXO: TARIFA DE LA TASA POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DOMICILIARIO DE RECOGIDA DE BASURAS Y RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS.**

	<u>Semestral:</u>
"1. Viviendas y garajes (máximo dos plazas).....	21,36 €.
2. Hoteles, Residencias y Similares:	
hasta 20 habitaciones.....	312,94 €.
entre 21 y 40 habitaciones.....	377,42 €.
entre 41 y 75 habitaciones.....	613,74 €.
más de 75 habitaciones.....	890,86 €.

Tasa	Magnitudes	
Recogida de Residuos	Cuota ordenanza vivienda	21,36 €
	Cuota ordenanza uso hotelero	890,86 €
	Viviendas residenciales	135
	Viviendas hoteleras	1
	Cuota Resultante	3.774,46 €

Finalmente se estiman unos ingresos periódicos derivados de dicho concepto de **3.774,46 euros**.

- **Tasas varias de aplicación con el incremento de la población.**

En consecuencia, del desarrollo del sector, y, por ende, del incremento poblacional, se van a generar diferentes ingresos periódicos en concepto de tasas. Así, por ejemplo, se producirá ingresos por la prestación de servicios públicos básicos, por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente, por la realización de actividades de competencia local, así como por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local.

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

Tasas, precios públicos y otros ingresos		Ratio tasa por habitante	Habitantes equivalentes ponderados	Cuota
CAPITULO 3	CEMENTERIO	12,90 €	566	7.301,86 €
	SERV. BOMBEROS			
	OTROS SERV URBANÍSTICOS			
	RETIRADA VEHÍCULOS			
	OTRAS TASAS			
	TASAS UTILIZACIÓN PRIVATIVA			
	OTROS INGRESOS			

Finalmente, la Hacienda local, recibida en concepto de ingresos derivados del incremento poblacional de esta actuación, **7.301,86 euros**.

- **Transferencias corrientes**

Se entiende por transferencias corrientes: aquellos que el municipio recibe de otras administraciones (participación en tributos del Estado, convenios con la Comunidad Autónoma por la prestación delegada de determinados servicios), así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

Para calcular el importe que recibirá la Administración se ha tenido en cuenta los presupuestos municipales del año 2019. La ratio por habitante por este concepto es de 232,81 euros, que multiplicado por 566 habitantes se obtiene un ingreso de **131.769,95 euros**.

Ingresos periódico	Magnitudes		Cuota
Transferencias corrientes	ratio ingresos/hab Cap 4	232,81	131.769,95 €
	Presupuestos habitantes	566	

Finalmente, el **resumen de los ingresos periódicos** sería el siguiente:

INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	121.349,39
IAE	14.510,73
ICVTM	43.551,00
TASAS	11.076,32
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	131.769,95
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	337.120,86
INGRESO TOTAL	659.378,26

En consecuencia, durante la fase de explotación tenemos el siguiente balance de gastos e ingresos relacionados con la Hacienda Pública Local:

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS	
GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR	522.803,62 €
INGRESOS	2.169.820,13 €
INGRESOS PERIODICOS	659.378,26 €
IBI	121.349,39 €
IAE	14.510,73 €
IVTM	43.551,00 €
TASAS	11.076,32 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	131.769,95 €
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	337.120,86 €
INGRESOS PUNTUALES	1.510.441,87 €
PLUSVALIA	267.821,99 €
ICIO	1.042.114,28 €
TASAS	200.505,60 €

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	522.803,62 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	136.574,64 €
INGRESOS TOTALES	2.169.820,13 €
ingresos periódicos	659.378,26 €
ingresos puntuales	1.510.441,87 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	1.647.016,50 €

5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN.

Tal como se ha indicado, resulta conveniente analizar la sostenibilidad económica de la actuación de urbanización incorporando la variable tiempo, siguiendo para ello la “*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*”, publicada por el Ministerio de Fomento.

El análisis dinámico se realiza contrastando gastos e ingresos corrientes, despreciando operaciones de capital. Se estudia la actuación en detalle, así se permite su estudio detallado sin influencias del resto de magnitudes presupuestarias. Se asumen los valores anteriormente calculados en el análisis estático, tomando unos gastos fijos que deberá asumir la administración una vez reciba las obras de urbanización y haciendo depender los ingresos del ritmo de construcción.

El análisis dinámico estudia la sostenibilidad de la actuación urbanizadora fijando diferentes escenarios de realización de esta. Nuestra actuación se compone de 270 viviendas que consideramos que se encontrarán plenamente habitadas en 2026. En este sentido, hemos entendido que la gestión administrativa se llevará a cabo durante los años 2021-2022, pudiéndose iniciar las obras de urbanización en 2022 con una duración estimada de 3 años. Las obras de edificación se iniciarían en 2023, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear conforme a los criterios municipales establecidos a tal efecto.

Se estudian tres escenarios de desarrollo temporal diferentes, que representan tres ritmos edificatorios distintos, tras la entrega de la urbanización a la Administración:

Escenario recesivo: Se considera que la urbanización se realizará en 2 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 2 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en los 4 años siguientes a contar desde el segundo año de construcción.

RECESIVO	CRONOGRAMA					
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
URBANIZACIÓN	50,0%	50,0%				
EDIFICACIÓN		25%	25%	25%	25%	
VENTA			25%	25%	25%	25%

Escenario normalizado: se considera que la urbanización se realizará en 2 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 3 años. La venta se producirá a lo largo de 3 años desde el segundo año de construcción.

NORMALIZADO	CRONOGRAMA				
	2022	2023	2024	2025	2026
URBANIZACIÓN	50%	50%			
EDIFICACIÓN		33%	33%	33%	
VENTA			33%	33%	33%

Escenario expansivo: Se considera que la urbanización se realizará en 1 año, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 3 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en 3 años a contar desde el tercer año de construcción.

OPTIMISTA	CRONOGRAMA				
	2022	2023	2024	2025	2026
URBANIZACIÓN	100%				
EDIFICACIÓN	33,0%	33,0%	33,0%		
VENTA			33,0	33,0	33,0

a) Escenario normalizado

ESCENARIO MEDIO					
	2022	2023	2024	2025	2026
GASTOS	104.560,72	209.121,45	313.682,17	418.242,90	522.803,62
ingresos periódicos					
IBI	32.262,56	61.958,17	91.653,78	121.349,39	121.349,39
IAE			4.836,91	9.673,82	14.510,73
IVTM			14.517,00	29.034,00	43.551,00
Tasas			3.692,11	7.384,21	11.076,32
Transferencias			43.923,32	87.846,63	131.769,95
Plusvalía Icio Periódico				168.560,43 €	337.120,86 €
ING. PERIÓDICOS	32.262,56	61.958,17	158.623,11	423.848,49	659.378,26
ingresos puntuales					
Plusvalía			89.274,00	89.274,00	89.274,00
ICIO	347.371,43	347.371,43	347.371,43		
Tasas	66.835,20	66.835,20	66.835,20		
ING. PUNTUALES	414.206,63	414.206,63	503.480,62	89.274,00	89.274,00
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	341.908,46	267.043,34	348.421,56	94.879,59	225.848,63

Programa de Actuación Integrada
Área de Reparto nº 81 del PGMOU de Torrevieja
Memoria de sostenibilidad económica
Julio 2022

b) Escenario optimista.

ESCENARIO OPTIMISTA						
	2022	2023	2024	2025	2026	
GASTOS	104.560,72	209.121,45	313.682,17	418.242,90	522.803,62	
ingresos periódicos						
IBI	69.836,44	121.349,39	121.349,39	121.349,39	121.349,39	
IAE		3.627,68	7.255,37	10.883,05	14.510,73	
IVTM		10.887,75	21.775,50	32.663,25	43.551,00	
Tasas		2.769,08	5.538,16	8.307,24	11.076,32	
Transferencias		32.942,49	65.884,98	98.827,46	131.769,95	
Plusvalía Icio Periódico		84.280,22 €	168.560,43 €	252.840,65 €	337.120,86 €	
ING. PERIÓDICOS	69.836,44	255.856,61	390.363,82	524.871,04	659.378,26	
ingresos puntuales						
Plusvalía			89.274,00	89.274,00	89.274,00	
ICIO		347.371,43	694.742,85 €	1.042.114,28 €		
Tasas		200.505,60				
ING. PUNTUALES	-	547.877,03	784.016,85	1.131.388,27	89.274,00	
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	-	34.724,29	860.698,50	1.238.016,42	225.848,63	

c) Escenario recesivo.

ESCENARIO PESIMISTA						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027
GASTOS	87.133,94	174.267,87	261.401,81	348.535,75	435.669,69	522.803,62
ingresos periódicos						
IBI	25.293,02	54.534,26	76.805,97	99.077,68	121.349,39	121.349,39
IAE			3.627,68	7.255,37	10.883,05	14.510,73
IVTM			10.887,75	21.775,50	32.663,25	43.551,00
Tasas			2.769,08	5.538,16	8.307,24	11.076,32
Transferencias			32.942,49	65.884,98	98.827,46	131.769,95
Plusvalía Icio Periódico					168.560,43	337.120,86
ING. PERIÓDICOS	25.293,02	54.534,26	127.032,97	199.531,68	440.590,82	659.378,26
ingresos puntuales						
Plusvalía			66.955,50	66.955,50	66.955,50	66.955,50
ICIO		260.528,57	260.528,57	260.528,57	260.528,57	
Tasas			50.126,40	50.126,40	50.126,40	50.126,40
ING. PUNTUALES	-	260.528,57	377.610,47	377.610,47	377.610,47	117.081,90
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	-	61.840,92	243.241,63	228.606,40	382.531,61	253.656,53

6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

El Programa propone una oferta diversificada de producto inmobiliario, cualificado en este caso por el uso vinculado al alojamiento temporal (hotelero, apartamentos turísticos y demás productos similares conforme a la legislación sectorial vigente), lo que es compatible no sólo con las determinaciones del planeamiento vigente, sino con la Estrategia Territorial de la Comunitat Valenciana y la Estrategia Turística de la Comunitat Valenciana, orientada a introducir estos usos con el fin de generar una oferta cualificada y con más capacidad de generar valor añadido a corto, medio y largo plazo en el territorio.

7. CONCLUSIÓN.

Obtenidas las cifras correspondientes a la nueva ordenación urbanística, de los estados de ingresos y gastos procedemos a determinar la sostenibilidad de la referida actuación.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, Programa de Actuación Integrada Área de Reparto nº 81 del PGMOU de Torrevieja, resulta sostenible para la Administración, obteniendo un **ingreso puntual de 1.510.441,87 euros**.

De igual modo, el Ayuntamiento de Torrevieja, **ingresará periódicamente, 659.378,26 € euros**. A dicho importe habrá que restarle la cantidad de 522.803,62 euros, por los gastos que le ocasionará anualmente la explotación del sector, obteniendo, por tanto, un saldo positivo **136.574,64 euros**.

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	522.803,62 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	136.574,64 €
INGRESOS TOTALES	2.169.820,13 €
ingresos periódicos	659.378,26 €
ingresos puntuales	1.510.441,87 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	1.647.016,50 €

Por todo lo anteriormente expuesto la presente actuación urbanística es sostenible para el Ayuntamiento de Torrevieja.

En Torrevieja, julio de 2022.

Por el equipo redactor



Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista



José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos