

ÁREA DE REPARTO Nº 81
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 52
ESTUDIO DE DETALLE



BARAKA

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

TORREVIEJA, MAYO 2021

ÍNDICE

I.- LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.	3
II. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	5
III. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.	6
3.1.- Objetivo de la actuación.....	6
3.2.- Ámbito.....	6
3.3.- Titularidad y Tramitación.....	9
IV. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	10
4.1.- Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2018.	10
4.2.- Estimación de la inversión pública.....	12
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.	14
4.3.1.- Concepto de ingresos puntuales y periódicos.	14
4.3.3.- Cuantificación de ingresos.....	14
4.4.4.- Cuantificación de ingresos periódicos.	19
5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD DE LA ACTUACIÓN.	23
6. ANALISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.	26
7. CONCLUSIÓN.....	27

I.- 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 la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), debido a que en su artículo 41 señala lo siguiente:

Artículo 41. Estudios de detalle

- 1. Los estudios de detalle definen o remodelan volúmenes y alineaciones, sin que puedan modificar otras determinaciones propias del plan que desarrolla.*
- 2. Se formularán para las áreas delimitadas o en los supuestos definidos por los planes de rango superior, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.*
- 3. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, o ampliarlos, pero sin alterar la funcionalidad de los previstos en el plan que desarrollen.*
- 4. Contendrán la documentación informativa y normativa propia que sea adecuada a sus fines e incluirán un análisis de su integración en el paisaje urbano.**

De conformidad con lo anterior, consideramos adecuado la elaboración de la presente memoria de sostenibilidad económica del Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81 del PGOUM de Torreveja.

II. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la sostenibilidad económica del Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81 del PGMOU de Torrevieja, 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 Estudio de Detalle, 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 Torrevieja deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del Estudio de Detalle del Área de Reparto nº 81 del PGMOU de Torrevieja, a largo plazo.

III. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1.- Objetivo de la actuación.

El Estudio de Detalle tiene como objetivo principal la materialización del aprovechamiento permitido por el PGOU, comprendiendo las manzanas destinadas a uso residencial y zona verde, distribuyéndose el referido aprovechamiento conforme establece el cuadro de la Ordenación modificada tras la Modificación puntual del PGOU Nº 52, ajustándose las condiciones de edificabilidad a lo establecido para dicha ordenación.

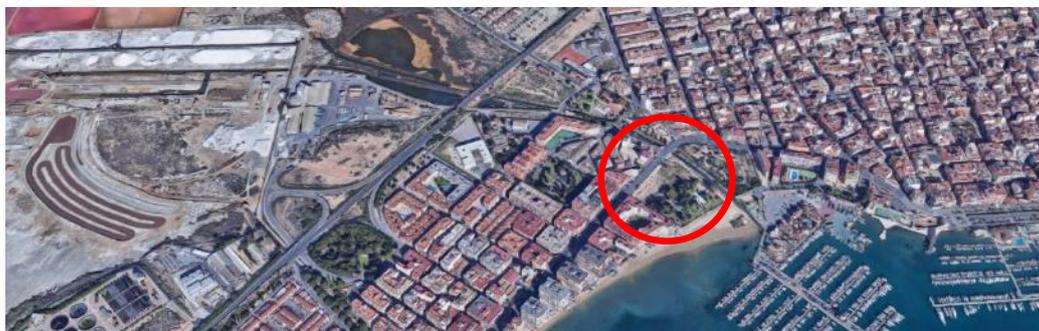
Por tanto, el presente Estudio de Detalle tiene como objetivo concretar la ordenación de volúmenes y usos, y ello según lo previsto en el planeamiento que desarrolla y actualmente vigente, concretado tras la Modificación Puntual Nº 52 del Plan General de Ordenación Urbana de Torreveja que fue aprobado definitivamente (el PGOU) con fecha 6 de abril de 1.985.

En resumen, interesa la presente actuación reforzar la determinación, gráfica y normativa, de las condiciones de conexión e integración con las redes de servicios e infraestructuras existentes en el entorno del AR 81, así como las condiciones estéticas y funcionales de la futura edificación, en coherencia con lo expuesto en la Modificación Puntual nº 52 y la nueva redacción, a partir de su aprobación, del artículo 48 del Plan General de Torreveja

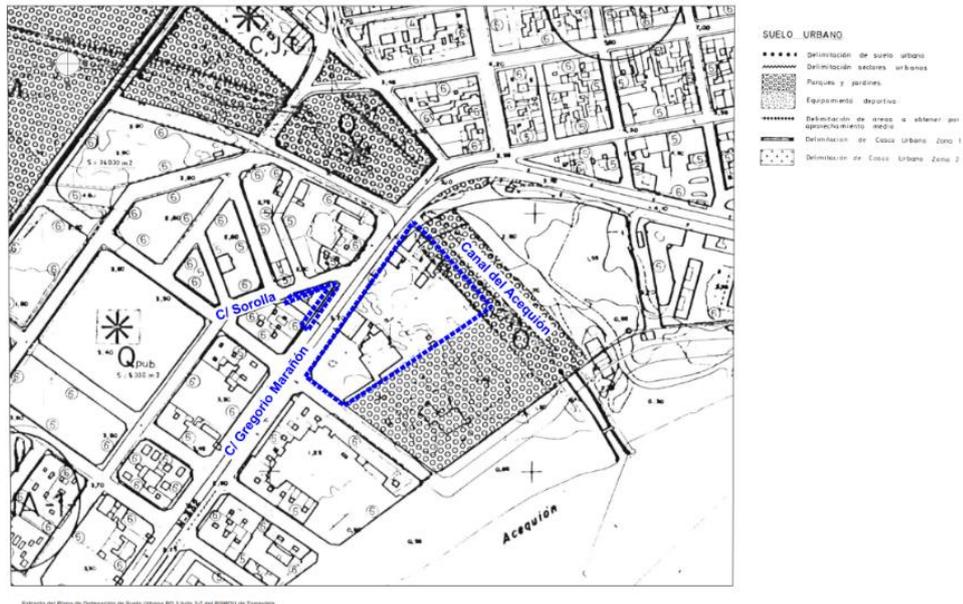
3.2.- Ámbito.

El ámbito del Estudio de Detalle se corresponde con el Área de Reparto nº 81, recogida en la Modificación Puntual Nº 52 del PGOU de Torreveja (Alicante).

Este suelo, forma parte de la malla urbana del núcleo de población de Torreveja, algo que es patente si se visita la zona, tal como se ilustra en la siguiente imagen:



La parcela, como puede apreciarse, 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. Linda con El Parque Doña Sinforosa al sureste, el Canal del Acequión al noreste y con vial secundario Calle Doña Sinforosa al suroeste. Su fachada principal, noroeste, recae en la avenida.



Detalle del plano del Plan General de Torreveja donde se delimita el AR nº 81

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 Sinfarosa
- Suroeste: Calle Doña Sinfarosa
- Noreste: Canal del Acequión



Detalle del solar situado junto al Parque Doña Sinfarosa

La otra figura, la cual abarca la edificación que actualmente se encuentra fuera de ordenación, tiene forma irregular se trata de una banda triangular cuyos límites son:

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



Detalle del inmueble cuyas alineaciones se reajustan con este Estudio de Detalle y la MP nº 52

La superficie total del área de reparto es de 9.819,83 m².

Se trata de un terreno plano con poca pendiente. La pendiente transcurre de manera decreciente hacia el mar, en la actualidad no presenta ningún tipo de vegetación en altura con valor paisajístico, pues la totalidad del solar se encuentra en tierra con rastrojo superficial. La cota más alta de la parcela se encuentra junto a la Avenida Gregorio Marañón siendo cota más baja el linde con el parque Doña Sinfarosa.

Actualmente el terreno de la antigua Unidad de Actuación 3 es un solar con todos los servicios urbanísticos a pie de parcela, limitado por un vallado en lo que respecta a la figura compuesta por las parcelas 23, 25, 27 y 29, en el que existieron (hoy ya no, tras ser demolidas) en su interior, las siguientes edificaciones:

- Edificación 1: Edificación de dos plantas, con uso residencial en planta alta y uso comercial en planta baja, con una superficie construida total de 71,74 m² y 31.26 m² de patio. Según catastro el año de construcción es 1975.

- Edificación 2: Edificación de dos plantas, planta baja más una, de uso residencial, con una superficie construida total de 436,46 m². En planta baja dispone de porche y patio en su fachada trasera. Según catastro el año de construcción es 1950, actualmente se encuentra en estado ruinoso.

Se identifican dichas edificaciones y sus mediciones y situación en el Plano topográfico adjunto al presente Estudio de Detalle.

3.3.- Titularidad y Tramitación.

La mercantil Baraka Renta, S.L.U. con CIF: B-54403969 es la propietaria de la finca registral Nº 53.585 inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Torrevieja (según Nota Registral que se adjunta como Anejo al presente).

El título de adquisición lo constituye la Escritura pública de Compraventa otorgada en Madrid, ante el Sr. Notario D. Ignacio Saenz de Santa María Vierna, con número de protocolo 4222, el 28 de noviembre de 2014.

Dicha finca registral engloba o comprende las PARCELAS 27 y 29 sitas en Avenida Doctor Gregorio Marañón de Torrevieja (Alicante) y que tienen las siguientes referencias catastrales:

- PARCELA 27: 2959701YH0025N0001TA.
- PARCELA 29: 2959702YH0025N0001FA.

La finca registral Nº 2600 inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Torrevieja (según Nota Registral que se adjunta como Anejo al presente). Dicha finca comprende la PARCELA 25 sita en Avenida Doctor Gregorio Marañón de Torrevieja (Alicante) y que tiene la siguiente referencia catastral: 2959703YH0025N0001MA. Su titularidad es también de la mercantil Baraka Renta, SLU.

Se adjuntan como Anejo al presente Fichas Catastrales descriptivas y graficas de las referidas parcelas.

Así, cuenta la mercantil Baraka Renta, SLU con la superficie mayoritaria del suelo del Área de Reparto 81 del PERI "El Acequión".

El equipo que suscribe procede a la redacción del presente Estudio de Detalle por encargo de dicha mercantil.

Una vez legitimado y justificado el Estudio de Detalle como instrumento idóneo para alcanzar los fines buscados, **la tramitación prevista para el mismo se detalla en el título III (Procedimiento de elaboración y aprobación de planes y programas), capítulo III (tramitación de los planes no sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y estratégica), artículo 57 "Tramitación de los planes que no estén sujetos al procedimiento ordinario de evaluación ambiental y estratégica", de la L.O.T.U.P.**

Este Estudio de Detalle, tal como prescribe el apartado 1 del artículo transcrito, ha sido sometido a evaluación ambiental estratégica, promovida ante el Ayuntamiento de Torrevieja como órgano ambiental competente, que concluyó con el preceptivo Informe Ambiental y Territorial Estratégico, determinando su sometimiento al trámite simplificado. Dicho informe fue aprobado por Decreto de Alcaldía de fecha 28 de marzo de 2018, y publicado en el DOGV de fecha 30 de abril de 2018 (nº 8284).

En el presente caso, al no modificarse la ordenación estructural, **el órgano competente** para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle será el Ayuntamiento de Torrevieja.

IV. 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 2018.

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 2018.

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 2018**, en su clasificación económica, así como la repercusión de cada uno de los Capítulos sobre la población, es el que se muestra a continuación:

En relación con el capítulo de los gastos, teniendo en cuenta los **gastos corrientes**, arroja unas obligaciones reconocidas netas de **64.227.485,21 euros**.

Capítulo	Créditos Presupuestarios			Porcent. modif.	Obligaciones Reconocidas Netas	Porcent. ejecu.
	Iniciales	Modificac.	Definitivos			
1 Gastos de personal	27.103.730,17	3.039.359,89	30.143.090,06	11,21	26.104.436,07	86,60
2 Gastos bienes corr. y serv.	46.485.555,16	2.624.192,50	49.109.747,66	5,65	32.089.396,26	65,34
3 Gastos financieros	269.774,76	717.003,69	986.778,45	265,78	924.425,04	93,68
4 Transf. Corrientes	7.049.146,68	-199.857,25	6.849.289,43	-2,84	2.054.879,81	30,00
5 Fondo contingencia	2.116.550,23	1.696.712,72	419.837,51	-80,16	0,00	0,00
6 Inversiones reales	4.558.600,98	4.306.831,10	8.865.432,08	94,48	402.133,08	4,54
7 Transf. Capital	0,00	453.331,63	453.331,63	100,00	0,00	0,00
8 Activos financieros	159.181,00	0,00	159.181,00	0,00	112.058,37	70,40
9 Pasivos financieros	2.657.461,02	0,00	2.657.461,02	0,00	2.540.156,58	95,59
TOTALES.....	90.400.000,00	9.244.148,84	99.644.148,84	10,23	64.227.485,21	64,46

En relación con el **Capítulo de Ingresos**, la liquidación presupuestaria de 2018 aporta las siguientes cifras:

Capítulo	Previsiones Presupuestarias			% modif.	Derechos Reconocidos Netos	% ejecu.	
	Iniciales	Modificac.	Definitivas				
1	Impuestos directos	55.133.682,44	0,00	55.133.682,44	0,00	47.869.405,92	86,82
2	Impuestos indirectos	3.206.923,18	0,00	3.206.923,18	0,00	3.656.928,02	114,03
3	Tasas y otros ingre.	13.513.959,22	0,00	13.513.959,22	0,00	13.352.910,83	98,81
4	Transf. corrientes	17.498.818,23	2.529.509,83	20.028.328,06	14,46	20.426.738,68	101,99
5	Ingresos patrim.	887.435,93	0,00	887.435,93	0,00	1.157.250,48	130,40
6	Enajenac. inv. reales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Transf. capital	0,00	160.122,49	160.122,49	0,00	0,00	0,00
8	Activos financ.	159.181,00	4.064.751,53	4.223.932,53	2.553,54	102.697,85	2,43
9	Pasivos financ.	0,00	2.486.664,96	2.486.664,96	0,00	2.486.664,96	0,00
TOTALES.		90.400.000,00	9.241.048,81	99.641.048,81	10,22	89.052.596,74	89,37

Vista general

En relación con el capítulo de los **ingresos**, teniendo en cuenta los Derechos reconocidos, arroja unos derechos reconocidos netos de **89.052.596,74 euros**.

Para poder determinar los **gastos** que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto por habitante **740,60 € (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
Gastos de personal	1	26.104.436,07 €	40,64	316,04 €
Gastos corrientes	2	32.089.396,26 €	49,96	388,50 €
Gastos financieros	3	924.425,04 €	1,44	11,19 €
Transferencias corrientes	4	2.054.879,81 €	3,20	24,88 €
Fondo de contingencia	5	0,00 €	0,00	0,00 €
Inversiones reales	6	402.133,08 €	0,63	4,87 €
Transferencias de capital	7	0,00 €	0,00	0,00 €
Activos Financieros	8	112.058,37 €	0,17	1,36 €
Pasivos financieros	9	2.540.156,58 €	3,95	30,75 €
TOTAL		64.227.485,21 €	100,00	777,58 €
		61.173.137,18 €	95,24	740,60 €

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 2018.

	Denominación	Capitulo	Derechos Netos	%	€/Hab 82,599
Partidas Corrientes	Impuestos Directos	1	47.869.405,92 €	53,75	579,54 €
	Impuestos Indirectos	2	3.656.928,02 €	4,11	44,27 €
	Tasas y otros ingresos	3	13.352.910,83 €	14,99	161,66 €
	Transferencias Corrientes	4	20.426.738,68 €	22,94	247,30 €
	Ingresos Patrimoniales	5	1.157.250,48 €	1,30	14,01 €
	Enajenación invers. Reales	6	0,00 €	0,00	0,00 €
	Transferencias de capital	7		0,00	0,00 €
	Activos Financieros	8	102.697,85 €	0,12	1,24 €
	Pasivos financieros	9	2.486.664,96 €	0,00	0,00 €
	TOTAL		89.052.596,74 €		1.048,03 €

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 2018 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	m2 uso hotelero/50	324,98
	70% Gastos independientes	42.821.196,03
"Habitantes equivalentes"	Gastos totales	61.173.137,18
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	338,5223958
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 **419.188,77 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 (**740,60 euros/habitante**), en relación con los datos reflejados en el presupuesto del año 2018.

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
Presupuesto Municipal 2018		GASTOS	
Capítulo	Créditos totales	Ratio población ciudad %	Repercusión población sector
		Habitantes	Hab sector
		82.599,00	566,01
		%	
1	26.104.436,07	42,67	178.880,58
2	32.089.396,26	52,46	219.892,51
3	924.425,04	1,51	6.334,62
4	2.054.879,81	3,36	14.081,06
TOTAL	61.173.137,18	100,00	419.188,77

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 Torreveja 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 Torreveja.

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 Torrevieja 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 Torrevieja. **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 Torrevieja, 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
	Cuota resultante ICIO Puntual	1.042.114,28 €
ICIO PERIÓDICO	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 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 Torrevieja 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 ulteriores 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	2.550.685,63 €
	% Según Ordenanza	0,0320	81.621,94 €
	% Según Ordenanza	0,30	24.486,58 €
	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
		viviendas	270
Licencias por conceptos urbanísticos.	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	30.837.444,29 €
	Tipo gravamen	0,00411
	Cuota Resultante	126.587,71 €

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 **126.587,71 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 Alicante, 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 2018 (2.373.539,27euros) obteniendo, por tanto, una ratio de 31,38 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 **12.228,36 euros**.

Impuesto	Magnitudes			Cuota
IAE	Importe Presupuestos	Ratio ingreso/hab	Población	12.228,36 €
	2.373.539,27	53,75	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.

Para cuantificar este ingreso a las arcas públicas, hemos seleccionado únicamente las viviendas potenciales que se crearán 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 Torrevieja, 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 €.

Impuesto	Magnitudes	
Recogida de Residuos	Cuota ordenanza vivienda	21,36 €
	Cuota ordenanza uso hotelero	890,86 €
	Viviendas residenciales	135
	Viviendas hoteleras	135
	Cuota Resultante	123.149,70 €

Finalmente se estiman unos ingresos periódicos derivados de dicho concepto de **123.149,70 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	14,99 €	566	8.486,98 €
CEMENTERIO SERV. BOMBEROS OTROS SERV URBANISTICOS RETIRADA VEHICULOS OTRAS TASAS TASAS UTILIZACION PRIVATIVA OTROS INGRESOS			

Finalmente, la Hacienda local, recibida en concepto de ingresos derivados del incremento poblacional de esta actuación, **8.486,98 euros**.

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

INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	126.587,71
IAE	12.228,36
ICVTM	43.551,00
TASAS	8.486,98
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	12.983,03
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	337.120,86
INGRESO TOTAL	540.957,94

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	419.188,77 €
INGRESOS	2.051.399,81 €
INGRESOS PERIODICOS	540.957,94 €
IBI	126.587,71 €
IAE	12.228,36 €
IVTM	43.551,00 €
TASAS	8.486,98 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	12.983,03 €
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 €

ANALISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACION SECTOR	419.188,77 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	121.769,17 €
INGRESOS TOTALES	2.051.399,81 €
ingresos periódicos	540.957,94 €
ingresos puntuales	1.510.441,87 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	1.632.211,03 €

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 2025. En este sentido, hemos entendido que la gestión administrativa se llevará a cabo durante los años 2020-2021, pudiéndose iniciar las obras de urbanización en 2021 con una duración estimada de 3 años. Las obras de edificación se iniciarían en 2022, 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 4 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					
	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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 1 año, 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				
	2020	2021	2022	2023	2024
URBANIZACIÓN	100%				
EDIFICACIÓN		33%	33%	33%	
VENTA			33%	33%	33%

Escenario expansivo: Se considera que la urbanización se realizará en 1 años, 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				
	2020	2021	2022	2023	2024
URBANIZACIÓN	100%				
EDIFICACIÓN	33,0%	33,0%	33,0%		
VENTA			33,0	33,0	33,0

a) Escenario normalizado

ESCENARIO MEDIO					
	2020	2021	2022	2023	2024
GASTOS	83.837,75	167.675,51	251.513,26	335.351,02	419.188,77
ingresos periódicos					
IBI	37.500,88	55.325,37	73.149,87	112.363,76	112.363,76
IAE			4.076,12	8.152,24	12.228,36
IVTM			14.517,00	29.034,00	43.551,00
Tasas			2.828,99	5.657,98	8.486,98
Transferencias			4.327,68	8.655,35	12.983,03
Plusvalía Icio Periódico				168.560,43 €	337.120,86 €
ING. PERIÓDICOS	37.500,88	55.325,37	98.899,66	332.423,77	526.733,99
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	367.869,75	301.856,49	350.867,02	86.346,75	196.819,22

b) Escenario optimista.

ESCENARIO OPTIMISTA					
	2020	2021	2022	2023	2024
GASTOS	83.837,75	167.675,51	251.513,26	335.351,02	419.188,77
ingresos periódicos					
IBI	58.738,36	112.363,76	112.363,76	112.363,76	112.363,76
IAE		3.057,09	6.114,18	9.171,27	12.228,36
IVTM		10.887,75	21.775,50	32.663,25	43.551,00
Tasas		2.121,74	4.243,49	6.365,23	8.486,98
Transferencias		3.245,76	6.491,52	9.737,27	12.983,03
Plusvalía Icio Periódico		84.280,22 €	168.560,43 €	252.840,65 €	337.120,86 €
ING. PERIÓDICOS	58.738,36	215.956,32	319.548,88	423.141,43	526.733,99
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	-	25.099,40	852.052,46	1.219.178,69	196.819,22

c) Escenario recesivo.

ESCENARIO PESIMISTA		2020	2021	2022	2023	2024	2025
GASTOS		69.864,80	139.729,59	209.594,39	279.459,18	349.323,98	419.188,77
ingresos periódicos							
	IBI	32.001,61	56.216,60	74.932,32	93.648,04	112.363,76	112.363,76
	IAE			3.057,09	6.114,18	9.171,27	12.228,36
	IVTM			10.887,75	21.775,50	32.663,25	43.551,00
	Tasas			2.121,74	4.243,49	6.365,23	8.486,98
	Transferencias			3.245,76	6.491,52	9.737,27	12.983,03
	Plusvalía Icio Periódico					168.560,43	337.120,86
	ING. PERIÓDICOS	32.001,61	56.216,60	94.244,66	132.272,72	338.861,22	526.733,99
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		-	37.863,18	262.260,74	230.424,01	367.147,71	224.627,12

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

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, pero que, mediante la implantación del presente Estudio de Detalle, se prevé la creación de diversos bajos comerciales y usos hoteleros, por lo que resulta conveniente realizar un análisis acerca del rendimiento económico que en materia de usos de actividades económicas puedan derivarse de la ejecución del ámbito.

En este sentido, el interesado Estudio de Detalle, ofrece condiciones excelentes para la implantación de nuevos tipos de actividades económicas, puesto que con la ampliación de la oferta de suelo destinado al desarrollo de actividades económicas pretende contribuir al desarrollo de los objetivos expuestos, creando escenarios bien dimensionados para que el desarrollo de los usos productos sea equilibrado.

Según datos del INE, a fecha de septiembre de 2020, Torrevieja cuenta con 902 apartamentos turísticos, con un grado de ocupación alto sobre todo en periodos estivales, por lo que la oferta de 16.249,08 m² de usos productivos que propone la actuación, resulta adecuada para satisfacer la demanda del municipio en esta materia.

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, el Estudio de Detalle del 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, 540.957,94 euros**. A dicho importe habrá que restarle la cantidad de 419.188,77 euros, por los gastos que le ocasionará anualmente la explotación del sector, obteniendo, por tanto, **un saldo positivo de 121.769,17 euros**.

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACION SECTOR	419.188,77 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	121.769,17 €
INGRESOS TOTALES	2.051.399,81 €
ingresos periódicos	540.957,94 €
ingresos puntuales	1.510.441,87 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	1.632.211,03 €

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

En Alicante, mayo de 2021.

Por el equipo redactor

Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista

