

**Versión inicial de Plan Parcial del Sector 29 “La Ceñuela”, PGOU de Torrevieja. Art. 55 TRLOTUP.
Memoria de sostenibilidad económica y estudio de viabilidad económica.**



ECOARC
ARQUITECTOS S.L.

SERRANO & ASOCIADOS
URBANISTAS

EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS
LA CEÑUELA, S.L.

Índice

Pág.

1. Introducción.
2. Parámetros urbanísticos.
3. Datos estadísticos.
4. Sostenibilidad económica de la actuación.
 - 4.1 Presupuestos municipales de Torrevieja. Estructuras de gastos e ingresos corrientes.
 - 4.2 Estimación de la inversión pública
 - 4.3 Impacto económico público derivado del desarrollo del Sector La Ceñuela.
 - 4.4 Conclusiones. Sostenibilidad económica de la actuación
 - 4.5 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
5. Viabilidad económica de la actuación.
 - 5.1 Valor del suelo en situación de origen
 - 5.2 Costes de ejecución.
 - 5.3 Valor del suelo en situación final
 - 5.4 Conclusiones. Viabilidad económica de la actuación

1. Introducción.

La presentación preceptiva de los informes de sostenibilidad económica en la tramitación de instrumentos urbanísticos de ordenación territorial, planeamiento general municipal y de desarrollo fue introducida en nuestro ordenamiento jurídico por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo como una medida para contrarrestar los primeros signos de depresión del sector de la construcción. Medida cuyo objeto y finalidad se han visto ampliamente reforzados a la luz de la creciente tendencia a la contención del gasto público derivada de la crisis económica-financiera de 2008.

El denominado “ciclo del boom inmobiliario” (1995-2007) trajo consigo la multiplicación de actuaciones urbanísticas en entornos escasamente edificados y habitados que generaron y generan altos costes para el erario público¹. La ausencia de vecinos en viviendas de difícil salida en el mercado inmobiliario privó a las Administraciones municipales de los ingresos necesarios para mantener los servicios e infraestructuras ya instaladas. Frente a esta situación el legislador estatal decidió incluir el “Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica” (en adelante, ISE) en el contenido documental que debe de acompañar los instrumentos de ordenación y de planeamiento tal y como establecía el art. 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprobó el texto refundido de la Ley de Suelo (en adelante TRLS/08), y en la actualidad el art.22.4 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 (en adelante TRLSRU/15):

“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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

¹ OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (eds.), *Paisajes devastados. Después del ciclo inmobiliario: Impactos regionales y urbanos de la crisis*, Madrid, Traficantes de sueños, 2013.

resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

Esta previsión de la legislación básica estatal ha sido recogida por la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de Comunidad Valenciana, a propósito de la regulación de los distintos instrumentos de ordenación territorial y planeamiento, contemplándola, específicamente, en cuanto a los Planes Generales en su art. 30, al disponer:

Artículo 30. Contenidos económicos del plan general estructural.

- 1. El plan general estructural establecerá los criterios de equidistribución que hayan de regir su desarrollo, ponderando la viabilidad económica que permita garantizar la ejecución de sus previsiones de gestión urbanística.*
- 2. El plan debe incluir una memoria de sostenibilidad económica en la que, de acuerdo con la legislación de suelo del Estado, se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

Esta exigencia legal se desarrolla en el artículo 3, apartado 1, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, con arreglo al cual:

Artículo 3 Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica y ambiental

- 1. 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 ISE extiende y refuerza así el objeto y finalidad del Estudio Económico y Financiero contemplado en el art. 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. La principal innovación contenida en el vigente art. 22.4 TRLSRU/15 (anteriormente art.15.4. TRLS/08) consiste en ir más allá de la mera justificación de la viabilidad de la actuación, esto es, su solvencia financiera, obligando a evaluar *ad futurum*, es decir, anticipar los costes de mantenimiento y conservación que las infraestructuras, servicios y dotaciones obtenidas suponen para la Administración afectada. Del mismo modo, el ISE debe establecer la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos, esto es, usos generadores de empleo y actividad económica. Dada la complejidad de tal análisis de naturaleza híbrida, a la vez jurídica y económica-financiera, el Ministerio de Fomento publicó en 2011 la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica* empleada en la elaboración del presente informe.

El ISE representa pues una medida de prudencia política que limita la discrecionalidad del planificador obligándole a aprobar planes en función de una previsión informada de las demandas sociales, evitando así actuaciones urbanísticas de dimensiones desmedidas y desproporcionadas, todo ello con el fin de satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las necesidades de las del futuro².

² PAREJO, L., y ROGER FERNÁNDEZ, G., *Comentarios al texto refundido de la ley de suelo*, Madrid, Iustel, 2009, pp. 266-278 y GONZÁLEZ PÉREZ, J. (dir.), *Comentarios a la ley de suelo, Vol. I*, Pamplona, Thomson-Civitas, 2008, pp. 754-789.

El ISE tiene por tanto como objetivo favorecer el acierto en la toma de decisiones del planificador municipal mediante una evaluación preventiva y preceptiva de la anticipación a medio y largo plazo de los costes que sus actuaciones y disposiciones generan y generarán para el erario público. Una evaluación que deberá ser sometida a seguimientos periódicos tal y como contempla el art. 22.6 TRLSRU/15 (anteriormente art.15.5. TRLS/08) además del tradicional control jurisdiccional³. El ISE busca, por tanto, garantizar una toma de decisiones transparente, responsable (*accountable*) y previsora en materia urbanística que proteja el interés general frente a actuaciones incoherentes, contradictorias e incompatibles con la seguridad jurídica, la protección de la confianza, la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera de las administraciones.

El concepto de sostenibilidad económica en materia urbanística contenido en el art. 15.5 TRLS/08 (actual art. 22.6 TRLSRU/15) se ha visto reforzado por la posterior constitucionalización del principio de estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas incluido en el art. 135 CE mediante la reforma constitucional del 27 septiembre de 2011 (B.O.E., núm. 233)⁴, desarrollado por la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, que establece las medidas oportunas para evitar que las Administraciones comprometan su estabilidad presupuestaria, entendida como la “*situación de equilibrio o superávit estructural*” (art. 3.2)⁵.

³ Ver jurisprudencia no consolidada relativa a la ausencia o insuficiencia de ISE en proyectos de modificación de NNSS o PG como motivo de anulación de los mismos: Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª), Sentencia núm. 852/2013 de 17 de diciembre, RJCA/2014/213 ; Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 5ª), Sentencia de 17 de diciembre 2013, RJ/2013/8474 y Sentencia 12 de febrero 2010, RJ/2010/3338.

⁴ Art. 135.1 CE: “Todas las Administraciones Públicas adecuarán sus actuaciones al principio de estabilidad presupuestaria.”

⁵ MARTÍN-RETORTILLO BAQUER, Lorenzo, “La reforma de la constitución: una llamada a la responsabilidad” y “Crisis económica y transformaciones administrativas”, *Revista Española de Derecho Administrativo*, enero-marzo 2012, nº153, pp. 11-14 y pp. 89-108 ; BASSOLS COMA, Martín, “La reforma del artículo 135 CE y la constitucionalización de la estabilidad presupuestaria: el proceso parlamentario de elaboración de la reforma constitucional”, *Revista Española de Derecho Administrativo*, nº155, julio-septiembre 2012, pp. 21-41.

En cuanto a la memoria de viabilidad económica (MVE), la constitución de este innovador instrumento jurídico-económico comporta una transcendental creación legislativa introducida en el artículo 11 de la Ley Estatal 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas (en adelante L-3R) y en el artículo 22.5 del nuevo TRLSRU/15, si bien es relevante señalar en este punto que su regulación específica ha sido declarada nula por el Tribunal Constitucional en Sentencia 143/2017 de 124 de diciembre, no por causa de su contenido jurídico concreto, sino por meras razones de falta de competencia Estatal en su capacidad regulatoria en esta materia. No obstante, dicha regulación ya ha sido recogida de manera explícita y pormenorizada en el TRLLOTUP y en concreto en su Anexo XIII con el siguiente texto:

“Memoria de Viabilidad Económica”.

“La Memoria de Viabilidad Económica tendrá el siguiente contenido:

- a) Mediante la aplicación del método residual estático realizará un análisis comparado entre los valores de repercusión de suelo en situación de origen y en la propuesta final, justificado en un estudio de mercado actualizado y acreditado por una sociedad de tasación homologada por el Banco de España o por un perito tasador especializado de reconocido prestigio en valoraciones urbanísticas.*
- b) En el caso de actuaciones de rehabilitación, renovación o regeneración urbana, el análisis comparado se basará en los parámetros urbanísticos vigentes y en los eventuales incrementos a atribuir con la finalidad de garantizar la rentabilidad de la actuación, considerando el importe total de la inversión a realizar así como el importe de las ayudas públicas directas e indirectas que la actuación pudiera recibir y las eventuales indemnizaciones que hubiera que asumir, teniendo en cuenta el límite del deber legal de conservación.*
- c) El análisis referido en la letra anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas en la rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua o telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo”.*

De hecho y en cualquier caso, las MVEs se conforman como un nuevo documento jurídico-económico que debe acompañar al resto de determinaciones urbanísticas que constituyen el entero contenido jurídico de cualquier instrumento de planeamiento que comporte una alteración del aprovechamiento

establecido en el planeamiento anterior, tal como prescribe el art. 24.1 en relación al art. 22.5 TRLSRU/15.

De todo lo expuesto, se deduce que la finalidad primaria de las MVEs consiste en la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso que debe comportar cualquier Actuación de Transformación Urbanística (artículo 7.1 TRLSRU/15) enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, tal como prescribe el citado precepto, si bien pero de manera trascendental y principalmente desde la óptica del interés público y general, también comporta la determinación del Coste Económico correspondiente a las Cargas y Deberes urbanísticos derivados de la actuación de transformación urbanística, con la obvia finalidad de aplicar el principio fundamental de equidistribución de beneficios y cargas.

Sentado lo anterior, el presente informe contiene los análisis jurídicos y económico-financieros que demuestran que el plan parcial del Sector 29 “La Ceñuela”, es sostenible y viable económicamente.

Se ha de señalar que, como se ha adelantado, el presente informe de sostenibilidad económica trata de efectuar un análisis de las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo residencial previsto en el Sector, a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación, así como el coste de implantación de nuevos servicios y/o suplemento de los mismos por el desarrollo urbano que se pretende.

2. Parámetros urbanísticos.

Se reproduce a continuación los parámetros urbanísticos básicos relativos al Sector 29 La Ceñuela, que resultan de las versiones iniciales de plan parcial y

modificación puntual del PGOU que se tramitan simultáneamente al amparo del art. 62 TRLOTUP.

Superficie total del Área de Reparto	428.596,44 m2s
Superficie Sector	291.644,97 m2s
Superficie Unidad de Ejecución	291.644,97 m2
Superficie dotacional pública Red Primaria	194.231,49 m2
Parque Público (PVP)	51.520,76 m2
Red primaria viaria (PCV-2)	53841,46 m2
Aparcamientos (PCA)	11.183,00 m2
Equipamientos (PQM)	11.492,27 m2
Equipamientos (PQSAN)	66.194,00 m2
Superficie dotacional pública Red Secundaria	115.679,25 m2
Zonas Verdes (SVJ)	33.060,00 m2
Equipamientos (SQ)	31.718,21 m2
Viario (SCV-SCA)	50.901,04 m2
Superficie lucrativa	118.685,70 m2
Residencial	105.446,60 m2
Terciario	13.239,10 m2
Aprovechamiento total	150.779,86 m2t
Aprovechamiento tipo provisional	0,3518 m2t/m2s
Edificabilidad total	150.779,86 m2t
Edificabilidad total residencial libre	94.176,21 m2t
Edificabilidad total residencial VPO	40.523,22 m2t
Edificabilidad total uso terciario	16.080,43 m2t
Índice de Edificabilidad Bruta (i.e.b.)	0,5170 m2t/m2s
Índice de Edificabilidad Residencial (i.e.r.)	0,4619 m2t/m2s
Índice de Edificabilidad Terciaria (i.e.t.)	0,0551 m2t/m2s

PARCELA	USO	TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	i.e.n.	OCUPACIÓN MÁXIMA 50%	ALTURAS	EDIFICAB.	Nº. VIVIENDAS	Nº. HABITANTES 2,5/VIV
ZND-RE-2*	RESIDENCIAL(VPO)	BL, BT, XC,XX,XE	17.256,91	1,40	50%	8,00	24.159,67	242	604
ZND-RE-3	RESIDENCIAL	BL, BT, XC,XX,XE	14.992,06	1,35	50%	8,00	20.239,28	202	506
ZND-RE-4	RESIDENCIAL	BL, BT, XC,AS,AP,AL,XX,X	16.887,95	1,100	50%	8,00	18.576,75	186	464
ZND-RE-5	RESIDENCIAL	BL, BT, XC,AS,AP,AL,XX,X	21.435,12	1,35	50%	8,00	28.937,41	289	723
ZND-RE-6A*	RESIDENCIAL(VPO)	BL, BT, XC,XX,XE	11.688,25	1,40	50%	8,00	16.363,55	164	409
ZND-RE-6B	RESIDENCIAL	BL, BT, XC,AS,AP,AL,XX,X	12.208,02	1,40	50%	8,00	17.091,23	171	427
ZND-RE-7	RESIDENCIAL	BL, BT, XC,XX,XE	10.978,29	1,35	50%	8,00	9.331,54	93	233
TOTAL ZND-RE			105.446,60				134.699,43	1.347	3.367
ZND-TR-1	TERCIARIO (PRV-ATS)	BL	13.239,10	0,8	50%	2,00	10.591,28		
ZND-TR-7	TERCIARIO (PRV-ATS)	BL,BT,XC			50%	1,00	5.489,15		
TOTAL ZND-TR			13.239,10				16.080,43		
TOTAL PRIVADO			118.685,70				150.779,86	1.347	3.367
PVP	ZONA VERDE	PARQUE PÚBLICO	51.520,76						
PCV1	RED VIARIA		32.621,23						
PCV2	RED VIARIA		21.220,23						
PQS-SAN	EQUIPAMIENTO	SANITARIO	66.194,00						
PQM-1	EQUIPAMIENTO	MÚLTIPLE	11.492,27						
PCA	RED VIARIA	VIARIO	11.183,00						
TOTAL PÚBLICO RED PRIMARIA			194.231,49						
SVJ-1	ZONA VERDE	JARDINES	21.000,00						
SVJ-2	ZONA VERDE	JARDINES	9.076,00						
SVJ-3	ZONA VERDE	JARDINES	2.984,00						
SQM-1	EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO	21.715,60						
SQM-2	EQUIPAMIENTO	EDUCATIVO	10.002,61						
SCV-1	RED VIARIA	VIARIO	11.859,00						
SCV-2	RED VIARIA	VIARIO	39.042,04						
TOTAL PÚBLICO RED SECUNDARIA			115.679,25						
TOTAL PÚBLICO			309.910,74						
TOTAL SECTOR COMPUTABLE (m2)			291.644,97						
TOTAL SECTOR (m2)			291.644,97						
RED PRIMARIA INSCRITA (m2)			161.610,26						
RED PRIMARIA ADSCRITA (m2)			32.621,23						
RED SECUNDARIA			115.679,25						
TOTAL ÁREA DE REPARTO (m2)			428.596,44						
APROV. TIPO Área Reparto (m2t/m2s)			0,3518						
i.e.b. (m2t/m2s)			0,5170						
EDIF. TOTAL (m2t)			150.779,86						
i.e.r. (m2t/m2s)			0,4619						
EDIF. RESIDENCIAL (m2t)			134.699,43						
i.e.t. (m2t/m2s)			0,0551						
EDIF. TERCIARIA (m2t)			16.080,43						
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS			1.347,00						
DENSIDAD DE VIVIENDAS (viv/ha)			46						
RESERVA MÍNIMA VPO 30%			40.409,83						



3. Datos estadísticos.

TORREVIEJA

FICHA MUNICIPAL EDICIÓN 2022



GENERALITAT
VALENCIANA

iv,e

Institut Valencià
d'Estadística



Código INE	03133
Provincia	Alicante
Comarca	El Baix Segura / La Vega Baja
Distancia a la capital de provincia (Km)	48
Superficie (Km²)	71,76
Densidad de población (hab/Km²) - 2021	1.154,43
Altitud (m)	7
Municipio costero	Sí
Banderas azules playas - 2022	6
Banderas azules puertos deportivos - 2022	3

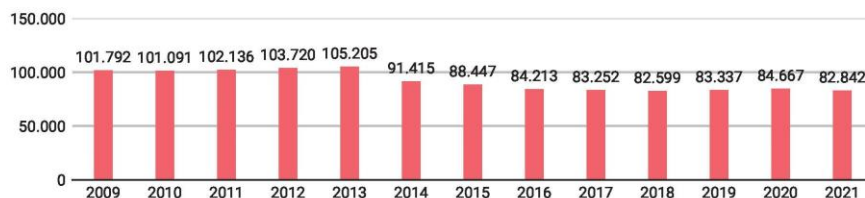
Reparto de la población en el territorio

	Unidades	Hombres	Mujeres	Total
Núcleos	7	40.720	42.121	82.841
Diseminados	1	1	0	1
Total población		40.721	42.121	82.842

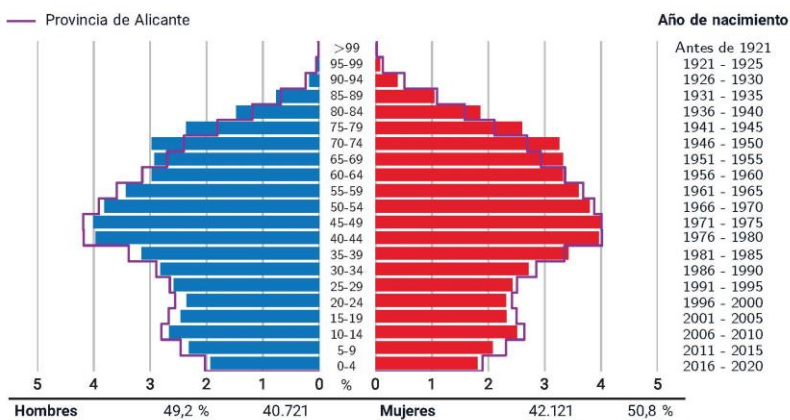
Datos a 1 de enero de 2021

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Datos a 1 de enero



POBLACIÓN A 1 DE ENERO DE 2021 POR SEXO Y EDAD



TORREVIEJA

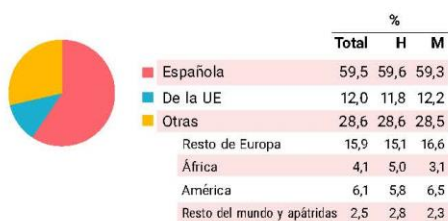
FICHA MUNICIPAL EDICIÓN 2022

INDICADORES DEMOGRÁFICOS - 2021

Índice		Municipio	Provincia	Comunitat Valenciana
Dependencia	$(\text{Pob. } <16 + \text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de 16 a 64}) \times 100$	60,0 %	54,6 %	53,8 %
Dependencia población <16 años	$(\text{Pob. } <16) / (\text{Pob. de 16 a 64}) \times 100$	22,8 %	23,5 %	23,5 %
Dependencia población >64 años	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. de 16 a 64}) \times 100$	37,2 %	31,1 %	30,3 %
Envejecimiento	$(\text{Pob. } >64) / (\text{Pob. } <16) \times 100$	163,3 %	132,4 %	128,9 %
Longevidad	$(\text{Pob. } >74) / (\text{Pob. } >64) \times 100$	46,4 %	46,7 %	48,1 %
Maternidad	$(\text{Pob. de 0 a 4}) / (\text{Mujeres de 15 a 49}) \times 100$	17,7 %	18,1 %	17,9 %
Tendencia	$(\text{Pob. de 0 a 4}) / (\text{Pob. de 5 a 9}) \times 100$	85,3 %	82,3 %	81,4 %
Renovación de la población activa	$(\text{Pob. de 20 a 29}) / (\text{Pob. de 55 a 64}) \times 100$	72,6 %	73,6 %	74,9 %

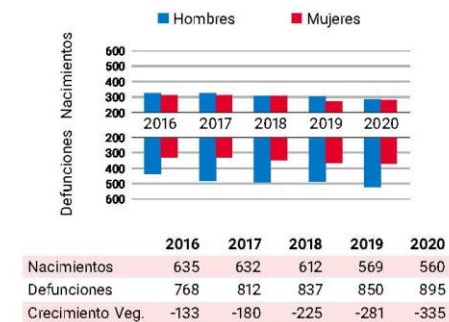
POBLACIÓN POR NACIONALIDAD Y SEXO - 2021

Datos a 1 de enero



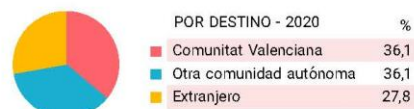
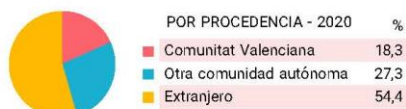
MOVIMIENTO NATURAL DE LA POBLACIÓN

Datos a 31 de diciembre



VARIACIONES RESIDENCIALES

Datos a 1 de enero



TORREVIEJA

FICHA MUNICIPAL EDICIÓN 2022

PERSONAS AFILIADAS A LA SS

Datos a 31 de marzo



PENSIONES CONTRIBUTIVAS DE LA SS - 2019

Datos a 31 de diciembre

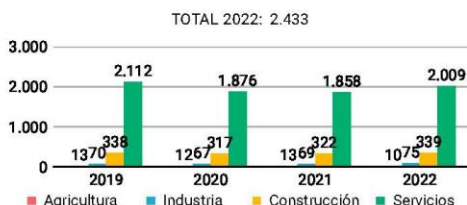
PENSIONISTAS E IMPORTE MENSUAL MEDIO (€)

	Clase de pensión			
	Total	Jubilación	Viudedad	Otras*
Pensionistas	11.054	7.369	2.132	1.553
- Hombres	5.861	4.823	85	953
- Mujeres	5.193	2.546	2.047	600
Importe	907	990	745	735
- Hombres	1.031	1.089	573	780
- Mujeres	767	803	752	663

* Incluye pensiones de incapacidad permanente, orfandad y en favor de familiares

EMPRESAS INSCRITAS EN LA SS

Datos a 31 de marzo



TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

Datos a 31 de diciembre

COMPRASVENTAS ESCRITURADAS DE VIVIENDAS

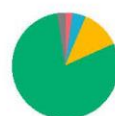


PARO REGISTRADO

Datos a 31 de marzo



POR SECTOR DE ACTIVIDAD - 2022 %



IRPF*

Datos a 31 de diciembre

*Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

	2016	2017	2018	2019
Titulares	30.207	31.257	32.372	33.095
Declaraciones	25.723	26.860	28.128	29.062
Renta bruta/declaración (€)	19.253	19.437	19.891	20.108
Renta disponible/declaración (€)	16.420	16.543	16.922	17.112

INMUEBLES URBANOS - 2020

Datos a 31 de diciembre



POR ANTIGÜEDAD (%)



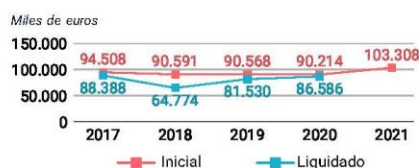
TOTAL INMUEBLES: 172.863

TORREVIEJA

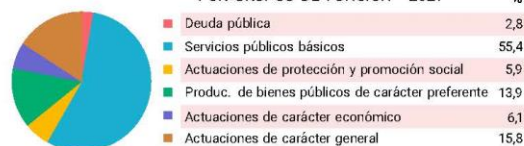
FICHA MUNICIPAL EDICIÓN 2022

PRESUPUESTO MUNICIPAL DE GASTOS*

Datos a 31 de diciembre
*consolidado



POR GRUPOS DE FUNCIÓN - 2021



DEUDA VIVA MUNICIPAL

Datos a 31 de diciembre



OFERTA TURÍSTICA - 2021

Datos a 31 de diciembre

Establecimientos	Plazas	Establecimientos	Plazas
Hoteles	13 1.775	Albergues	0 0
Hostales	4 103	Pensiones	1 38
Apartamentos	5.408 22.948	Restaurantes	588 29.626
Campings	1 761	Agencias de viaje	25 -
Casas rurales	0 0	Empresas de turismo activo	25 -

VEHÍCULOS POR TIPO Y CARBURANTE - 2021

Datos a 31 de diciembre

	Total	Diésel	Gasolina	Electr.	Resto
Total	68.015	29.119	38.298	148	450
Turismos	51.830	23.057	28.598	67	108
Motocicletas	5.322	5	5.299	16	2
Furgonetas y camiones	6.251	5.519	720	1	11
Autobuses	40	40	0	0	0
Tractores industriales	58	58	0	0	0
Ciclomotores	3.697	79	3.557	61	0
Otros	817	361	124	3	329

EMPRESAS ACTIVAS - 2021*

Datos del DIRCE a 1 de enero
*excepto sector primario

POR SECTORES DE ACTIVIDAD	DESGLOSE SECTOR SERVICIOS
Industria 147	Comercio, transporte y hostelería 2.174
Construcción 1.046	Información y comunicaciones 72
Servicios 5.006	Actividades financieras y de seguros 94
Total 6.199	Actividades inmobiliarias 721
	Actividades profesionales y técnicas 1.020
	Educación, sanidad y servicios sociales 309
	Otros servicios personales 616

SUPERFICIES DE CULTIVO - 2020*

Datos a 31 de diciembre
*estimaciones municipales



ELECCIONES MUNICIPALES - 2019



4. Sostenibilidad económica de la actuación.

4.1. Presupuestos municipales de Torrevieja. Estructuras de gastos e ingresos corrientes.

Para realizar el ISE, se analiza la estructura presupuestaria municipal tomando como referencia el último Presupuesto Liquidado por el Ayuntamiento de Torrevieja, correspondiente al Ejercicio del año 2021, dado que el mismo se encuentra prorrogado desde entonces, según consta en la web del Ayuntamiento de Torrevieja.

ESTADO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO Impreso el 23/03/2022 a las 09:34

Ayuntamiento de Torrevieja
Ejercicio: 2021
I. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE GASTOS
Periodo de liquidación desde: 01/01/2021 hasta: 31/12/2021

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	DESCRIPCIÓN	CRÉDITOS PRESUPUESTARIOS			GASTOS COMPR.	OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	PAGOS	OBLIG. PTER. DE PAGOS A 31 DE DICIEMBRE	REMANENTES DE CRÉDITO
		INICIALES	MODIF.	DEFINITIVOS					
Capítulo 1	GASTOS DE PERSONAL.								
Capítulo 1		31.528.671,29	5.030.950,35	36.559.621,64	28.849.640,58	28.848.707,52	28.772.307,48	76.400,04	7.710.914,12
Capítulo 2	GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS.								
Capítulo 2		57.638.314,01	18.473.379,72	76.111.693,73	55.474.991,01	53.671.690,59	49.726.329,45	3.945.361,14	22.400.003,14
Capítulo 3	GASTOS FINANCIEROS.								
Capítulo 3		275.574,35	480.037,21	755.611,56	366.710,14	366.710,14	247.030,78	119.679,36	388.901,42
Capítulo 4	TRANSFERENCIAS CORRIENTES.								
Capítulo 4		7.357.572,96	7.204.763,20	14.562.336,16	9.257.845,37	9.227.768,30	5.511.322,47	3.716.445,83	5.334.567,96
Capítulo 5	FONDO DE CONTINGENCIA Y OTROS IMPREVISTOS								
Capítulo 5		741.722,83	0,00	741.722,83	0,00	0,00	0,00	0,00	741.722,83
Capítulo 6	INVERSIONES REALES.								
Capítulo 6		9.922.767,22	58.736.476,95	68.659.244,17	8.753.307,33	3.851.495,30	2.846.899,23	1.004.595,07	64.807.748,87
Capítulo 7	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL.								
Capítulo 7		65.300,00	330.267,29	395.567,29	0,00	0,00	0,00	0,00	395.567,29
Capítulo 8	ACTIVOS FINANCIEROS.								
Capítulo 8		135.043,83	600.000,00	735.043,83	81.211,27	81.211,27	79.803,19	1.408,08	653.832,56
Capítulo 9	PASIVOS FINANCIEROS.								
Capítulo 9		0,00	12.853.010,60	12.853.010,60	12.853.010,42	12.853.010,42	12.797.807,17	55.203,25	0,18
TOTAL		107.664.966,45	103.708.885,31	211.373.851,81	115.636.716,12	108.900.593,54	95.981.499,77	8.919.093,77	102.473.258,27

ESTADO DE LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO

Impreso el 23/03/2022 a las 09:31

Ayuntamiento de Torrevieja

Ejercicio: 2021

II. LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS

Periodo de la data desde: 01/01/2021 hasta: 31/12/2021

APLICACIÓN PRESUPUESTARIA	DESCRIPCIÓN	PREVISIONES PRESUPUESTARIAS			DERECHOS RECONOCIDOS	DERECHOS ANULADOS	DERECHOS CANCELADOS	DERECHOS RECONOCIDOS NETOS	RECAUDACIÓN NETA	DIFER. PRES. DE COBRO A 31 DE DICIEMBRE	EXCESO / DEFICIT PRESUPUESTARIO
		INICIALES	MODIF.	DEFINITIVAS							
Capítulo	1	Impuestos directos.									
Capítulo	1	61.256.170,22	0,00	61.256.170,22	27.535.705,55	1.395.590,44	0,00	56.339.545,41	56.339.545,41	0,00	-6.136.536,51
Capítulo	2	Impuestos indirectos.									
Capítulo	2	5.571.255,40	0,00	5.571.255,40	5.932.767,05	191.975,40	0,00	5.731.795,65	5.731.795,65	0,00	150.425,35
Capítulo	3	Tasas, precios públicos y otros ingresos.									
Capítulo	3	11.449.455,35	0,00	11.449.455,35	12.092.567,09	210.385,59	1.355,92	11.881.585,35	11.881.585,35	1.984.952,37	451.909,90
Capítulo	4	Transferencias corrientes.									
Capítulo	4	19.250.125,08	5.561.516,16	25.341.641,24	27.080.750,59	1.111.242,09	0,00	25.949.308,50	24.478.775,95	1.471.532,55	707.565,95
Capítulo	5	Ingresos patrimoniales.									
Capítulo	5	95.511,62	0,00	95.511,62	1.051.671,46	0,00	0,00	1.051.671,46	957.534,54	94.146,62	66.536,54
Capítulo	7	Transferencias de capital.									
Capítulo	7	0,00	236.954,57	236.954,57	1.099.585,02	0,00	0,00	1.099.585,02	1.099.585,02	0,00	572.605,45
Capítulo	8	Activos financieros.									
Capítulo	8	97.630,411,59	97.630,411,59	95.505,19	295,60	0,00	0,00	95.116,59	27.589,50	55.647,09	-97.237.195,00
Capítulo	9	Pasivos financieros.									
Capítulo	9	9.922.767,22	0,00	9.922.767,22	9.922.767,22	0,00	0,00	9.922.767,22	0,00	9.922.767,22	0,00
TOTAL		107.664.908,50	105.705.555,52	211.375.251,52	112.750.595,50	2.509.855,42	1.355,92	109.939.734,48	95.197.937,41	11.741.797,05	-101.454.127,56

Pág. 1

Para poder determinar los gastos que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto por habitante 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, concretándose, 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.

En cuanto a los ingresos que por el nuevo desarrollo se generarán para las arcas municipales, se procederá 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 2021 para determinar el incremento de la participación en los tributos de la Comunidad Autónoma y del Estado como consecuencia del incremento poblacional, al considerarse que no deben plantearse modificaciones sustanciales, manteniendo igual calidad de servicio e idéntica presión fiscal.

Procede determinar los derechos y las obligaciones reconocidas netas según los distintos Capítulos presupuestarios y la distribución presente en el Presupuesto Liquidado de 2021 así como la participación de cada uno de los capítulos en los Gastos en el importe unitario correspondiente, ratio calculada sobre la base de la Población Residente del municipio de Torrevieja sobre la base de los datos estadísticos (año 2021) de la Generalitat Valenciana anteriormente reflejados, esto es, una población de 84.667 habitantes.

De la estructura Presupuestaria de Gastos de Torrevieja se ha diferenciado los Gastos Fijos, GF, de los Gastos de Servicios, GS, de la siguiente forma:

Gastos fijos (GF):

- Seguridad y Movilidad Ciudadana
- Vivienda y Urbanismo
- Bienestar comunitario
- Medioambiente

Gastos de Servicios (GS):

- Pensiones.
- Servicios Sociales y promoción social.
- Fomento del empleo.
- Sanidad.
- Educación
- Cultura
- Deporte
- Agricultura, Ganadería y Pesca.
- Comercio, Turismo y PYME
- Transporte Público
- Otras actuaciones de carácter económico
- Órganos de Gobierno

- Servicios de carácter general
- Administración general
- Información básica y estadística
- Participación ciudadana
- Atención a los ciudadanos
- Comunicaciones internas
- Imprevistos situaciones transitorias y contingencias de ejecución.

Del presupuesto liquidado del año 2021 de Torrevieja se obtienen los siguientes totales de Gastos Fijos y de Servicios:

Gasto Fijo (GF) = 55.634.764,23 €

Gasto Servicios (GS) = 28.492.403,63€

Si se divide cada una de las anteriores cantidades por la población de Torrevieja (año 2021), se obtiene la Ratios de Gasto Fijo y de Gasto de Servicios por habitante:

Ratio GF (€)/hab.= 55.634.764,23 € / 84.667 habitantes = 657,10 €/hab.

Ratio GS (€)/hab.= 28.492.403,63€ / 84.667 habitantes = 336,52 €/hab.

Para realizar el análisis de Sostenibilidad Económica de la Actuación resulta lógico y coherente utilizar estos ratios por habitante como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de 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.

Para realizar el análisis de Sostenibilidad Económica de la Actuación resulta lógico y coherente utilizar estos ratios por habitante como referente razonable de

los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la acogida de 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.

Para el cómputo de la ratio Ingresos por habitante anuales, se acude a las partidas presupuestarias de ingresos que se ven afectados por el desarrollo urbanístico del Sector La Ceñuela, y que según el Presupuesto del año 2021 son los siguientes:

- Impuestos Directos:	56.229.843,41 €
- Impuestos Indirectos:	3.721.788,68 €
- Tasas, Precios, Públicos y otros:	1.881.365,28 €
- Transferencias corrientes:	25.949.508,80 €
Total:	87.782.506,17 €

Si se divide la anterior cantidad por la población de Torre Vieja, se obtiene la Ratio de Ingresos por habitante:

Ratio Ingresos (€)/hab.= 87.782.506,17 € / 84.667 habitantes = 1.036,80 €/hab.

Así, atendiendo a la población estimada de 3.367 habitantes para el Sector La Ceñuela, se obtiene una cuantía anual de ingresos de **3.490.896,08 Euros**

A estos ingresos periódicos habrá de adicionar los denominados **ingresos puntuales**, es decir, aquellos que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo de la actuación se obtiene aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de

Torrevieja 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.

Entre estos ingresos puntuales, podemos distinguir:

Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras I.C.I.O.: El tipo impositivo de este I.C.I.O., queda fijado en el 4 % de la base imponible, (PEM).

Partiendo de un Módulo Básico de Edificación de 736 €/m², según el Instituto Valenciano de Edificación para la tipología abierta, se proyecta

Edificabilidad total: 150.779,86 m²

ICIO: $150.779,86 \times 736 \times 0,04 = 4.438.959,08 \text{ €}.$

Tasa por la prestación de servicios urbanísticos. Conforme a lo autorizado por el artículo 106 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y de acuerdo con lo previsto en el artículo 58 de la Ley 39/88 de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, establece la Tasa por prestación de servicios urbanísticos, que se regula en el municipio de Torrevieja por la existente Ordenanza municipal, publicada en el BOP de Alicante de fecha 31 de diciembre de 2012.

Según el Anexo de la referida Ordenanza, la cuota establecida es la siguiente:

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 €.-
6. DEMOLICIONES.....	54,10 €.-
7. INFORMACIONES URBANÍSTICAS.....	54,10 €.-
8. LÍNEAS Y RASANTES.....	17,50 €.-
9. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN (por hectárea).....	221,20 €.-
10. EXPEDIENTES PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	1.799,10 €.-
11. COPIAS DE PLANOS (por m2 o fracción).....	9,35 €.-
12. FOTOCOPIAS DE DOCUMENTOS.....	0,15 €.-
13. CARTELES DE PUBLICIDAD (por m2 o fracción)....	17,45 €.-

Aplicando estas cuotas al número de viviendas previsto para el Sector La Ceñuela (1.347 viviendas), agrupando los mismos por promociones teóricas de 100 viviendas, tenemos los siguientes ingresos en concepto de tasas urbanísticas:

Por expediente: $1.347/100 \times 2.214,20 = 291.100,87 \text{ €}$

Por vivienda: $1.347 \times 122,50 = 165.007,50 \text{ €}$

Por licencia de 1ª ocupación: $1347 \times 17,50 = 23.572,50 \text{ €}$

Estimándose una previsión de ingresos por este capítulo de **479.680,87 Euros.**

IIVTNU: La coloquialmente denominada plusvalía, o lo que es lo mismo, el Impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, regulado en la Ordenanza cuya última modificación se publicó en el BOP de Alicante de fecha 31 de agosto de 2022. Siendo este tributo que únicamente se devenga en el momento de transmisión de los terrenos de naturaleza urbana de ese desarrollo, y en atención a los años que dicha propiedad lo ha sido del transmitente, con lo cual, depende de la forma en que se transmite una propiedad, y del momento en que se transmite, por tanto difícilmente se van a poder cuantificar, si bien estimativamente dicho tributo, pendiente de devengo.

Como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional 182/2021 de 26 de octubre, que declaró nulos determinados artículos del Texto Refundido de la Ley de las Haciendas Locales relativos al cálculo de dicho impuesto, el Ayuntamiento de Torrevieja aprobó una nueva Ordenanza fiscal reguladora de este impuesto en el año 2022 (BOP Alicante de fecha 31 de agosto de 2022), en virtud de la cual el valor del terreno es el resultado de un porcentaje del 40% sobre el valor catastral del suelo aplicando un coeficiente de 0,08 en función de los años transcurridos por la tenencia del bien y el tipo del 30%

Partiendo de un valor medio de 718 €/m2 según Castro, y un valor total para el Sector La Ceñuela de 108.259.939,48 €. Aplicando un coeficiente de tenencia medio de 10 años, esto es, coeficiente de 0,08, y el tipo del 30% fijado por el Ayuntamiento, ello supondría una previsión de ingresos por dicho concepto de **2.598.238,54 €**

Valor catastral medio	Edificabilidad	Cuota objetiva
718 €/m2	150.779,86 m2t	2.598.238,54 €

La suma total de la previsión de ingresos puntuales es la que se recoge en el siguiente cuadro:

Ingreso Puntual	Importe
ICIO	4.438.959,08 €
IVTNU	2.598.238,54 €
TASAS	479.680,87 €
TOTAL	7.516.878,49 €

Estos ingresos no incluyen los correspondientes a las tasas por la recogida de residuos, suministro de agua potable y alcantarillado.

4.2. Estimación de la inversión pública.

La actuación urbanística se realizará mediante el régimen de gestión de propietarios, recibiendo la Administración Actuante (Ayuntamiento de Torrevieja) los terrenos destinados a dotaciones locales (viario, equipamiento, zonas verdes...), con las consiguientes redes de servicios de infraestructuras públicas, siendo por cuenta de la promoción privada los costes de implantación de estas redes y de la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones locales.

Los gastos usuales de mantenimiento que se sufragarán por la propia Administración, tras la recepción de las obras públicas de urbanización, 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 Torrevieja. Las actuaciones que se llevan a cabo y que se financiarán vía recibo, tasa, o tarifa repercutible al usuario final, así como con cargo al presupuesto municipal de cada ejercicio son, por ejemplo, el alumbrado público, la recogida de residuos, la limpieza viaria, el saneamiento y depuración.

Para concretar estos gastos se ha analizado el Presupuesto Municipal liquidado del Ayuntamiento de Torreveja del liquidado ejercicio 2021, obteniéndose los gastos públicos y repercutiendo dicho importe por habitante del municipio, y aplicando esta ratio a la población prevista en el nuevo desarrollo.

En la actuación urbanística, se edificarán un total de 1.347 viviendas aproximadamente, cifra que, multiplicada por 2,5 personas por vivienda, supone un aumento de la población en un total de 3.367 habitantes.

El gasto fijo resultante de esta operación, durante la fase de explotación, se estima, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **2.212.455,7 Euros** (ratio/habitante GF - 657,10€/hab.- x nº habitantes -3.367 hab.). Este resultado se ha obtenido sumando los gastos presupuestados y teniendo en cuenta la repercusión de población que supondrá la actuación, en relación con los datos reflejados en el presupuesto liquidado del año 2021.

4.3. Impacto económico público derivado del desarrollo del Sector La Ceñuela

Procede, ahora, estimar los Gastos e Ingresos Corrientes que conllevará la “puesta en carga” de las infraestructuras y servicios de la actuación residencial de referencia, una vez urbanizada y edificada.

Para esta actuación residencial se debe realizar, en primer lugar, una proyección de los Gastos Corrientes al nuevo escenario poblacional y, a continuación, estimar la cuantía de los Ingresos Corrientes derivados del nuevo patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos causados por el mayor tamaño poblacional.

Estimados los Gastos e Ingresos, se comprobará la Sostenibilidad Económica de la producción del nuevo tejido urbano y, en su caso, se propondrían las medidas correctoras o compensatorias que corresponderán.

En este sentido, el resultado del Balance Gastos-Ingresos permitirá acomodar el ritmo de desarrollo de la actuación a la capacidad de absorción de producto por el mercado, satisfaciendo, de esta forma, la finalidad objetiva del informe de Sostenibilidad Económica.

En consecuencia, procede analizar el estado de desarrollo y ocupación de la actuación con la finalidad de determinar el “momento-umbral” de ejecución edificatoria, en el cual, los ingresos tributarios producidos permitan compensar los Gastos ocasionados y, en consecuencia, dejen de generar, en su caso, un balance desequilibrado Gastos-Ingresos.

Una vez obtenido el balance de Gastos e Ingresos, se estima la “media de ocupación” necesaria para que dicho balance sea positivo, determinando así, el “ritmo óptimo” de ejecución de la actuación urbanizadora.

Se procede a determinar los Gastos generados por la actuación una vez se hayan finalizado las Obras de Urbanización y para el caso de que no hubiere sido totalmente edificada (el Gasto Fijo -GF-). Este Gasto, como su propio nombre indica, es constante cada año.

Al Gasto anterior hay que incrementar el proveniente de los Gastos de Servicios generados por los “nuevos habitantes” que ocupan las edificaciones, una vez vayan siendo construidas (GS), obteniendo la siguiente progresión:

PROGRESIÓN DE GASTOS

Año 0 = N° Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab

Año 1 = (Nº Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año 1 x Ratio GS €/hab)

Año 2 = (Nº Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año 2 x Ratio GS €/hab)

Año n = (Nº Total hab. de la Actuación x Ratio GF €/hab) + (Inc hab Año n x Ratio GS €/hab)

Para la determinación del cálculo expuesto, resulta necesario la aplicación del parámetro correspondiente al incremento de población que ha sido previsto en 3.367 habitantes para el Sector La Ceñuela

El análisis dinámico estudia la sostenibilidad de la actuación urbanizadora fijando diferentes escenarios de realización de esta. El desarrollo del Sector LA Ceñuela se compone de 1.347 viviendas que consideramos que se encontrarán plenamente habitadas en 2042.

En este sentido, hemos entendido que la gestión administrativa se llevará a cabo durante los años 2023-2024, pudiéndose iniciar las obras de urbanización en 2025 con una duración estimada de 3 años. Las obras de edificación se iniciarían en 2028, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear conforme a los criterios municipales establecidos a tal efecto.

Aplicando las ratios de Ingresos y Gastos, el número de habitantes de la Actuación y las Progresiones antes expuestas no se obtiene un balance positivo para las arcas municipales con la explotación de la actuación, siendo lo relevante, a los efectos de la formulación de este ISE, que las obras de urbanización son ejecutadas y retribuidas por los propietarios del ámbito

urbanístico y que, cuando se edifiquen los solares resultantes de la actuación para dar cabida a una población de 3.367 habitantes, la actuación del Sector La Ceñuela producirá un objetivo resultado/saldo positivo para la arcas municipales en el Balance Ingresos-Gastos.

4.4. Conclusiones

Con base en las anteriores consideraciones se puede concluir que, de acuerdo a las disposiciones planteadas en este informe, las previsiones urbanizadoras establecidas en el instrumento de planeamiento resultan admisibles y sostenibles económicamente para la Hacienda Municipal de Torrevieja.

La previsión de “ingresos puntuales” será superior a **7.516.878,49 €** cuantía a la que habrá de sumarse las que se deriven de tasas de conexión de suministros de agua y alcantarillado, los gastos anuales del ámbito –según los ratios de gastos fijos (657,10 €/hab.) y de servicios (336,52 €/hab) por habitantes anteriormente determinados y justificados- alcanza la cuantía de **3.345.518,54 Euros** para una población estimada de 1.347 habitantes para la actuación de transformación urbanística de referencia, siendo que, se estiman unos ingresos anuales de **3.490.896,08 Euros** según la ratio de ingresos €/habitantes (1.180,94 €/ha). Por otro lado, las obras de urbanización de dicho ámbito serán ejecutadas y sufragadas por los propietarios del ámbito y bajo el régimen de gestión por propietarios determinado en el vigente Texto Refundido de la LOTUP.

En consecuencia, la actuación propuesta **es sostenible económicamente** para el Ayuntamiento de Torrevieja, como Administración responsable de la prestación de los servicios obligatorios a la misma y órgano promotor de la presente actuación que se pretende.

4.5. Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es un medio de garantizar la oferta para una conveniente implantación de empresas y profesionales, que puedan generar nuevas oportunidades de actividad económica y empleo, frente a las determinaciones que contemplan el suelo destinado a suelo residencial, que deben hacer frente al crecimiento de la población o los nuevos requerimientos habitacionales de los residentes, visitantes o turistas.

En este sentido cabe considerar que la propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Torrevieja ha tenido en cuenta la previsión de suelo necesario para estos fines, dado que se propone un porcentaje mínimo de la edificabilidad total vinculada a usos terciarios, sin perjuicio de lo que resulte de la ordenación pormenorizada que en su momento fije el necesario Plan Parcial. Además, no es menos cierto que parte de las viviendas que en el futuro se construyan irán destinadas al turismo residencial, sector productivo y motor económico de especial relevancia en el municipio de Torrevieja, teniendo en cuenta que las actividades que se instalan en este término municipal son las de servicios y comerciales para atender la demanda de una población residencial atraída por el clima y la proximidad al mar y montaña, con unas buenas comunicaciones con Alicante capital.

Por tanto, se puede concluir con el adecuado equilibrio entre uso residencial y productivo propuesto, partiendo de la idiosincrasia del municipio de Torrevieja, que debe redundar en el desarrollo económico y social de la zona.

5. Viabilidad económica de la actuación

5.1. Valor del suelo en situación de origen.

A los efectos de valorar el suelo en situación de origen, esto es, suelo no urbanizable destinado a uso agrícola, se acude al cálculo del valor de referencia para establecer la prioridad en la comprobación de valores de la Agencia Tributaria Valenciana para el año 2021 (fuente: <https://atv.gva.es/va/simulador-bienes-inmuebles-naturaleza-rustica>), dado que el cálculo del valor de referencia de la Dirección General del Catastro determina la no existencia de dicho valor para los terrenos incluidos en el ámbito del sector 29 La Ceñuela.

Para el tipo de cultivo predominante en los terrenos, agrios regadío, la ATV fija un precio de 38.400 € por hectárea, es decir, 3,84 € por metro cuadrado de suelo.

Aplicando este valor al área de reparto del Sector 29, 428.596,44 m², el valor del suelo en situación de origen a los efectos del presente estudio es de **1.645.810,33 €**.

5.2. Costes de ejecución.

A los efectos de determinar los costes de urbanización, se parten de los siguientes módulos unitarios:

Costes de urbanización: Se estiman los costes de urbanización en 30 € por m² de suelo del sector, con lo que el coste de urbanización será de 428.596,44 m² x 30 € = **12.857.893,2 €**.

Costes de conexión con infraestructuras exteriores: La conexión con la red de suministro eléctrico, telefonía y gas que se lleva a cabo dentro del sector, se ha considerado dentro de los capítulos anteriores.

Se estiman los costes de conexión del sector con las infraestructuras generales en 5 € por m² de suelo del sector, con lo que el coste de urbanización será de 428.596,44 m² x 5 € = **2.142.982,20 €**.

Costes de proyectos: La aplicación de las vigentes tarifas profesionales a los parámetros y valoraciones realizadas para los proyectos del plan parcial, de urbanización y dirección de obras y de compensación o reparcelación, proporciona una cifra inicial de costo de **400.000 €**.

Otros costes: Todo el proceso de planeamiento y gestión producirá unos costes adicionales, de los que cabe destacar los correspondientes anuncios, notificaciones, certificaciones, protocolizaciones, inscripciones, etc. para los que se fija indicativamente la cifra de **50.000 €**

La suma total de los costes de ejecución vinculados al proceso de transformación urbanística del Sector 29 La Ceñuela ascienden así a la cantidad de **15.450.875,40 €**.

5.3. Valor del suelo en situación final.

A los efectos de determinar el valor del suelo, empleando las Normas técnicas de valoración catastral (RD 1020/1993), aplicando la Norma 16, tenemos que

$VV = 1,40 [VR+VC] FL$, donde:

VV= Valor en venta del producto inmobiliario, en euros /m² construido

VR= Valor de repercusión del suelo en euro/m² construido

VC= Valor de la construcción, en euros/m2 construido

FL= Factor de Localización, evalúa las diferencias de valor de productos inmobiliarios análogos por su ubicación, características constructivas y circunstancias socio-económicas de carácter local que afecten a la producción inmobiliaria

Por lo que el valor de repercusión del suelo (VR) es:

$$VR = [VV / (1,4 \times FL)] - VC$$

Se ha efectuado un estudio de mercado del valor en venta (VV) del producto inmobiliario, dando lugar a un valor promedio de **2.873,57 €/m2c**

Testigo 1: Piso obra nueva Avda. de las Olas (Torrevieja)



 10 fotos

 Mapa

Piso en venta en avenida de las Olas s/n

Punta Prima, Torrevieja [Ver mapa](#)

259.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 89 m² | 2 hab. | Bajo exterior con ascensor | Garaje incluido

Testigo 2: Piso de obra nueva en C/ Johannes Kepler. Torrevieja



15 fotos Plano Mapa

Piso en venta en calle Johannes Kepler, 8

La Veleta, Torrevieja [Ver mapa](#)

275.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 93 m² | 2 hab. | Bajo exterior sin ascensor | Garaje incluido

Testigo 3: Piso obra nueva Avda. de las Olas. Torrevieja



10 fotos Mapa

Piso en venta en avenida de las Olas s/n

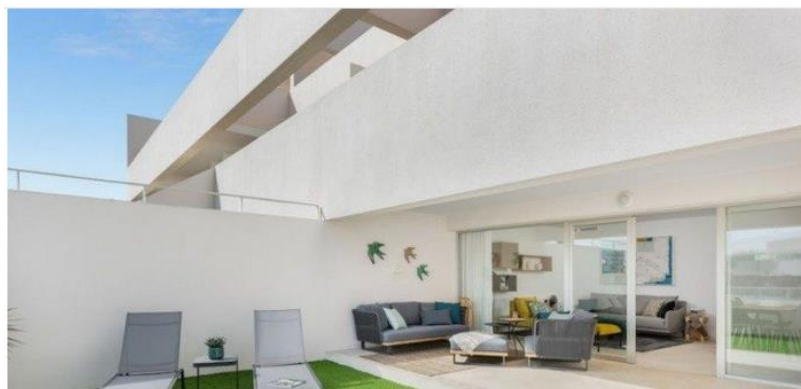
Punta Prima, Torrevieja [Ver mapa](#)

254.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 92 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior con ascensor | Garaje incluido

Testigo 4: Piso obra nueva Avda. Laguna Azul. Torrevieja.



24 fotos

Mapa

Piso en venta en Avenida Laguna Azul, 1

Los Balcones - Los Altos del Edén, Torrevieja [Ver mapa](#)

225.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 89 m² | 2 hab. | exterior sin ascensor | Garaje incluido

Testigo 5: Piso obra nueva Los Almendros/La Florida. Orihuela Costa.



12 fotos

Mapa

Piso en venta en Los Almendros-La Florida

Orihuela Costa, Orihuela [Ver mapa](#)

215.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 70 m² | 2 hab. | exterior con ascensor | Garaje incluido

Testigo 6: Piso obra nueva Los Balcones/Altos del Edén. Torrevieja.



50 fotos Plano Mapa

Piso en venta en Los Balcones - Los Altos del Edén

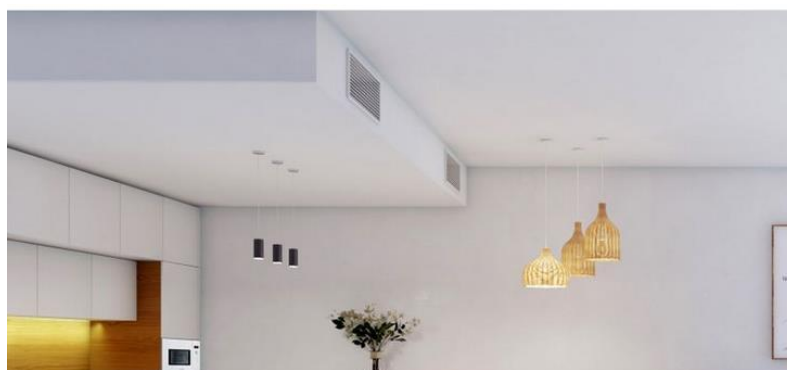
Los Balcones - Los Altos del Edén, Torrevieja [Ver mapa](#)

255.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 82 m² | 3 hab. | Bajo exterior sin ascensor | Garaje incluido

Testigo 7: Piso en C/ Ramón Rubial. Torrevieja.



17 fotos Mapa

Piso en venta en calle Ramón Rubial, 30

La Veleta, Torrevieja [Ver mapa](#)

275.000 €

[Calcular hipoteca](#) [Estudiar hipoteca](#)

Obra nueva 99 m² | 2 hab. | Planta 1ª exterior sin ascensor | Garaje incluido

Resumen:

Testigo	Dirección	Superficie	Precio	€/m2
1	Avda. Las Olas. Torrevieja	89,00	259.000,00	2.910,11
2	C/ Johannes Kepler. Torrevieja	93,00	275.000,00	2.956,99
3	Avda. Las Olas. Torrevieja	92,00	254.000,00	2.760,87
4	Avda. Laguna Azul. Torrevieja	89,00	225.000,00	2.528,09
5	Los Almendros/La Florida. Orihuela	70,00	215.000,00	3.071,43
6	Los Balcones. Torrevieja	82,00	255.000,00	3.109,76
7	C/ Ramón Rubial. Torrevieja	99,00	275.000,00	2.777,78
				2.873,57

El Valor de Construcción (VC) se obtiene del Instituto Valenciano de Edificación, del que resulta un Módulo Básico de Edificación de 736 €/m²c, y un Valor de Coste Unitario de Ejecución de 660,74 €/m²

MBE = 736 €/m²

Módulo Básico de Edificación vigente desde Febrero 2023

OBRA NUEVA

REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo

Noviembre

2023

MBE TI/2023 = 736 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 660,74 €/m²

Ct

TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN

☐ Entre medianeras
 ☒ Abierta
 ☐ En hilera
 ☐ Unifamiliar aislada

Ch

Nº DE PLANTAS

☐ nº de plantas ≤ 3
 ☒ 4 ≤ nº de plantas ≤ 8
 ☐ nº de plantas > 8

Cu

UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO

☒ No
 ☐ Si

Cv

Nº DE VIVIENDAS

☒ nº de viviendas > 80
 ☐ 21 ≤ nº de viviendas ≤ 80
 ☐ nº de viviendas ≤ 20

Cs

SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS

☒ 5 viviendas > 70m²
☐ 46m² ≤ 5 viviendas ≤ 70m²
☐ 5 viviendas ≤ 45m²

Cc

CALIDADES

☐ Básico
 ☒ Medio
 ☐ Alto

Edificación residencial abierta con una altura de entre 4 y 8 plantas, de más de 80 viviendas de una superficie útil media mayor de 70m² y de un nivel medio de acabados.

Al que habría que añadir los gastos generales y beneficio del constructor (19 % del PEM), lo que arroja un Valor de Construcción de 787,04 €/m²

Coste Unitario de Ejecución= 660,74 €/m²

GG+BP= 126,30 €/m2

VC= 787,04 €/m2

Aplicando estos valores a la fórmula para el cálculo del Valor de Repercusión del Suelo (VR), resulta un importe de **1.345,51 €/m2**

$$VR = [VV / (1,4 \times FL)] - VC$$

$$VR = [2.873,57 / (1,4 \times 1)] - 787,04 = 1.345,51 \text{ €/m2}$$

5.4. Conclusiones. Viabilidad económica de la actuación

La diferencia netamente positiva entre el Valor de Repercusión de Suelo en situación de origen, 3,84 €/m2s, y el Valor de Repercusión de Suelo en situación final, 257,90 €/m2s, demuestra que la actuación proyectada es económicamente viable.

RESUMEN ACTUACIÓN	Aprov. Subj	€/m²t	Valor Total
Valor venta Sector	135.701,88	1.345,51	182.588.230,30
Coste Urbanización repercusión	135.701,88	113,86	15.450.785,40
Comisiones y gastos de la venta (12 %)	135.701,88	161,46	21.910.587,64
Beneficio industrial de la venta (19 %)	135.701,88	255,65	34.691.763,76
Coste suelo bruto repercusión	135.701,88	814,54	110.535.093,51
RESUMEN ACTUACIÓN	Superficie	Valor total	€/m2s
Coste suelo bruto repercusión m2s	428.596,44	110.535.093,51	257,90

En Torrevieja, septiembre de 2024.

Fdo. Juan Enrique Serrano López

Abogado

Serrano & Asociados, Urbanistas, S.L

Fdo: Juan Fco. Chumilla Ripoll

Arquitecto Superior

Ecoarc Arquitectos S.L.