

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

PLAN PARCIAL LOMAS DE GARBINET
MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL POLÍGONO B CIUDAD ELEGIDA JUAN XIII. ALICANTE

Documentos sin eficacia normativa

VERSIÓN PRELIMINAR

NOVIEMBRE 2020

ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A.

Código Seguro de Verificación: 1e66b9bb-fd9d-46c0-8707-800d13299177
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923525
Fecha de impresión: 18/11/2020 08:49:35
Página 2 de 35

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:56



Redacción:

Esmeralda Martínez Salvador. Arquitecta 5445 COACV
Pérez Segura & Asociados. Gabinete jurídico

Alicante, noviembre 2020
esmems@gmail.com +34 625440046

Firmado por MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA
EVA - 41084580W el día 16/11/2020 con un
certificado emitido por AC FNMT Usuarios

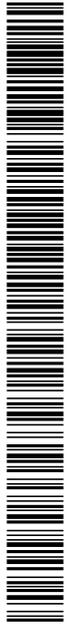


ÍNDICE

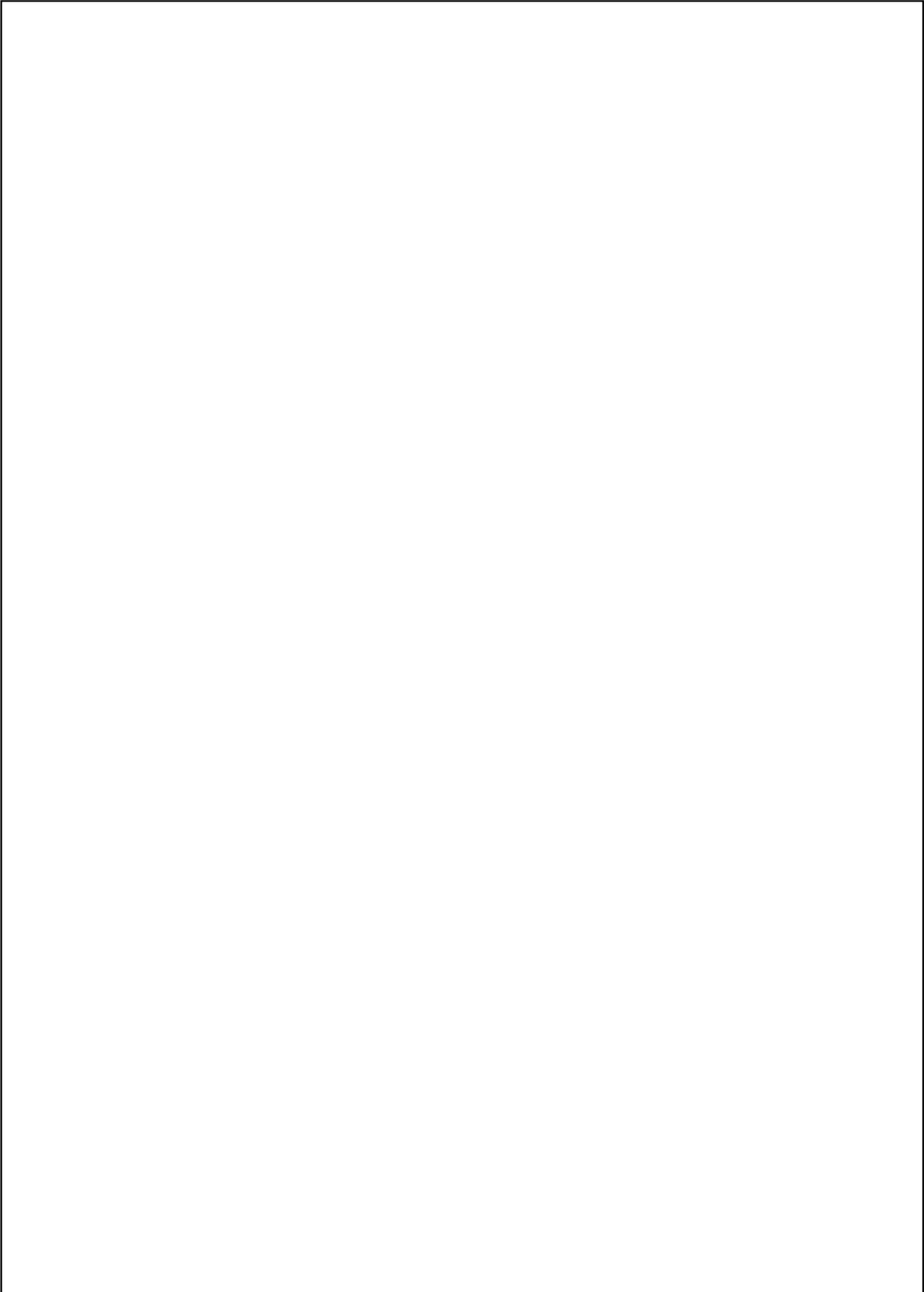
1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.....	5
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	7
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO	8
3.1. OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN	8
3.2.-ÁMBITO.....	9
3.3.MODELO DE DESARROLLO ESCOGIDO.....	10
3.4. MODELO DE GESTIÓN.....	10
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	11
4.1. PRESUPUESTOS MUNICIPALES EJERCICIO 2018	11
4.2. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA.....	13
4.3. INGRESO PÚBLICO ASOCIADO A LA ACTUACIÓN.....	13
4.4.- 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
4.4.1.- Cuantificación de los tributos locales.	14
4.4.2.- Clases de ingresos: Ingresos puntuales y periódicos.	15
4.4.3.- Cuantificación de ingresos.....	16
4.4.4.- Cuantificación de ingresos periódicos.....	21
5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	27
6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.	32
7. CONCLUSIÓN.....	34

Código Seguro de Verificación: 1e66b9bb-fd9d-46c0-8707-800d13299177
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923525
Fecha de impresión: 18/11/2020 08:49:35
Página 4 de 35

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:56



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>





1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL

La ley del 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 40, señala que los planes de reforma interior deberán contener entre otros documentos, *"Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural"*.

El presente informe de sostenibilidad, tiene una perspectiva temporal amplia, ya que plantea un análisis que trasciende de la fase de ejecución, y se ocupa del coste público, que comporta el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas, cuando la Administración reciba la referida actuación.



2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad, es analizar la viabilidad económica de la modificación del Plan Parcial del Polígono B Ciudad Elegida Juan XXIII, del municipio de Alicante, 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 de la modificación del Plan Parcial del polígono B, Ciudad Elegida Juan XXIII, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio, a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Alicante deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica de la modificación del Plan Parcial del Polígono B Ciudad Elegida Juan XXIII, a largo plazo.



3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO

3.1. OBJETIVO DE LA ACTUACIÓN

La presente modificación de plan parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del sector denominado Lomas de Garbinet.

Los objetivos que persigue la propuesta de modificación del Plan Parcial pueden resumirse del siguiente modo:

1. Hacer compatible el cumplimiento de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1999, que establece la vigencia de la calificación urbanística de los suelos incluidos en el Polígono B del Plan Parcial de 1972, con los criterios de ordenación del territorio establecidos por la LOTUP y demás legislación aplicable.
2. Proponer una ordenación urbanística que garantice la protección y puesta en valor de los elementos con interés ambiental, paisajístico y patrimonial que existen en el ámbito de la actuación.
3. Proponer una ordenación urbanística que resuelva el remate de la ciudad en este borde, estableciendo una transición adecuada entre los suelos urbanos del barrio de Juan XXIII 2º Sector y el espacio natural de las Lomas de Garbinet, de especial interés por sus valores ambientales y paisajísticos.

3.2.-ÁMBITO

El ámbito de actuación forma parte de una serie de pequeños relieves conocidos como "Lomas de Garbinet", situados al este de Villafranqueza, en el norte de la ciudad de Alicante. Se trata de un conjunto de afloramientos terciarios que forman una serie de lomas entre los que se intercalan pequeños barrancos

La ordenanza particular de la edificación y usos del suelo regula las actividades de edificación y uso del suelo en el sector Lomas de Garbinet, de 409.312 m2 de superficie, definido en los planos de ordenación de la modificación de plan parcial.



Área delimitada donde se va a desarrollar la actuación urbanística.





3.3. MODELO DE DESARROLLO ESCOGIDO

La Alternativa nº 3, definida en el documento de modificación del Plan Parcial, es el modelo de desarrollo escogido, debido a la determinación de ocupar una parte muy reducida de suelo, concentrando la edificación en la fachada del bulevar Ronda Norte y respetando todos los suelos con interés ambiental.

Se considera que esta alternativa es la más adecuada para el desarrollo del ámbito ya que cumple con todos los objetivos propuestos para la ordenación de esta zona de la ciudad.

ALTERNATIVA 3			
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO		538.794 m2	92%
SUELO RESIDENCIAL		45.938 m2	8%
Nº VIVIENDAS		651 viv.	
EDIFICABILIDAD		71.610 m2	
EFECTOS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE			
	Impacto sobre los valores naturales	POSITIVO	
EFECTOS SOBRE EL PAISAJE			
	Integración paisajística	POSITIVA	
	Integración visual	POSITIVA	

La modificación de plan parcial delimita dos ámbitos de gestión:

- La unidad de ejecución única del sector Lomas de Garbinet, cuya superficie es la totalidad del sector, 409.312 m2.
- La red primaria que debe adscribirse a otros suelos con aprovechamiento, cuya superficie es 175.420 m2.

3.4. MODELO DE GESTIÓN

La presente actuación se desarrolla mediante gestión de propietarios (artículo 114 LOTUP), a iniciativa de la mercantil ALICANTINA DE CONSTRUCCIÓN Y EDIFICIOS, S.A. propietaria de aproximadamente el 90% de los terrenos del ámbito de actuación.



4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

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

4.1. PRESUPUESTOS MUNICIPALES 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"*.

Si atendemos, por tanto, a los presupuestos municipales aprobados del ejercicio 2018, podemos obtener los gastos como los ingresos previstos por la Administración municipal tanto para sí misma como para sus organismos autónomos. En este caso se ha tomado como base el presupuesto municipal de Alicante del año 2018 (aún no liquidado), de la que se obtienen los siguientes datos:

PRESUPUESTO MUNICIPAL DEL ALICANTE 2018

INGRESOS	
cap. 1	127.602.589,79 €
cap. 2	10.355.250,36 €
cap. 3	35.263.899,81 €
cap. 4	66.150.994,46 €
TOTAL	239.372.734,42 €
GASTOS	
cap. 1	92.555.676,93 €
cap. 2	91.652.632,54 €
cap. 3	1.725.435,42 €
cap. 4	32.016.001,93 €
TOTAL	217.949.746,82€

Tabla comparativa de gastos e ingresos. Presupuestos municipales 2018.

El Presupuesto Municipal aprobado del año 2018, en relación con los gastos e ingresos corrientes, (capítulo del 1 al 4) contempla unos **gastos** de **217.949.746,82 euros** y unos **ingresos** de **239.372.734, 42 euros**.

Las partidas corrientes que forman el conjunto de **gastos** necesarios para el funcionamiento habitual de la Administración suponen un **87,69%** del total.

Un **36,88%** del Presupuesto se destina a la compra de bienes y servicios, es decir a la gestión diaria de la ciudad, y un **37,24%** al personal.

En relación con el capítulo de los **ingresos**, teniendo en cuenta los ingresos corrientes, arroja unos derechos reconocidos netos de **239.372.734,42 €**.

Los impuestos directos son la partida principal ya que representan el **51,34%** de los ingresos públicos, siendo el IBI el más importante.

Para poder determinar los **gastos** que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto corriente por habitante (**657,31 € gasto/hab**) 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.

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 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.





4.2. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA

Dado que la actuación se realizará mediante la gestión de propietarios, en la legislación vigente no se contempla gasto público asociado en la fase de ejecución y construcción dado que estos costes son imputables a la propiedad del suelo.

Por lo tanto:

- No se prevén **gastos de urbanización y edificación** con cargo a la Hacienda Pública, ya que estos serán financiados con cargo a la actuación.
- Los únicos gastos que tendrá que asumir la Administración, son aquellos que se generan en la fase de **explotación** de la actuación, tales como costes de suministro de energía eléctrica y extensión de redes, tasa de recogida de residuos, si bien estos se financian vía recibo, tasa, o tarifa repercutible al usuario final, y otros se financian con cargo al presupuesto municipal de cada ejercicio.

Para concretar estos gastos administrativos se ha analizado el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Alicante, de 2018, obteniéndose los gastos públicos asociados a los capítulos 1, 2, 3 y 4, repercutiendo dicho importe por habitante del municipio y aplicándolo esta ratio a la población prevista en el nuevo desarrollo.

El gasto resultante de esta operación, durante la fase de explotación, se estima, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **1.176.749,23 euros** (ratio/habitante x nº habitantes).

PRESUPUESTO MUNICIPAL 2018

Capítulos Gasto Publico	Gasto por capitulo	Ratio población ciudad	repercusión población sector
		331.577	1627,50
cap. 1	92.555.676,93	279,14 €	499726,461
cap. 2	91.652.632,54	276,41 €	494850,745
cap. 3	1.725.435,42	5,20 €	9315,96812
cap. 4	32.016.001,93	96,56 €	172860,746
TOTAL	217.949.746,82	657,31 €	1.176.753,92

Tabla presupuestos 2018. Gastos

4.3. INGRESO PÚBLICO ASOCIADO A LA ACTUACIÓN

Los recursos que constituyen la Hacienda de las entidades locales son las siguientes:

- Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás derecho.
- Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las comunidades autónomas o de otras entidades locales.
- Las participaciones en los tributos del Estado y de las Comunidades autónomas.
- Las subvenciones



- e) Los percibos en concepto de precios públicos.
- f) El producto de las operaciones de crédito.
- g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h) Las demás prestaciones de derecho público.

Para la elaboración del presente estudio vamos a estimar que, el plan parcial, generará ingresos por el devengo de los tributos municipales, estatales y autonómicos.

Concretamente se han considerado los siguientes supuestos de tributos como generadores de ingresos:

A) Ingresos públicos de único devengo.

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. (ICIO).
- Tasas por la tramitación administrativa y urbanística del proyecto.
- Tasa por la prestación del servicio de suministro de agua potable.
- Tasa por la prestación del servicio de alcantarillado.
- Tasa por la tramitación y adjudicación del programa de urbanización.
-

B) Ingresos periódicos.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
- Impuestos directos e indirectos que repercuten a la Hacienda pública de Alicante. (Ej. IVA)
- Tasas municipales relacionadas con tratamiento de residuos, limpieza y alcantarillado.
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica. (IVTM)
- Transferencia Estado Comunidad autónoma.

C) Ingresos por actividad.

- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU)

4.4.- 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.

4.4.1.- Cuantificación de los tributos locales.

Así, respecto a los impuestos locales de conformidad con lo establecido en el artículo 59 del 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, los Ayuntamientos exigirán los siguientes impuestos:

- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- b) Impuestos sobre Actividades Económicas (IAE).
- c) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- d) Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO).
- e) Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).
- f) Impuestos directos e indirectos de los que el municipio participa (IVA, IRPF, IE).

Por lo que se refiere a **las tasas**, la LRHL viene a establecer en su artículo 20, que las entidades locales podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento



especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos.

El apartado cuarto del referido precepto viene a establecer que las entidades locales podrán establecer tasas por cualquier supuesto de prestación de servicios o de realización de actividades administrativas de competencia local, citando expresamente:

4. Conforme a lo previsto en el apartado 1 anterior, las entidades locales podrán establecer tasas por cualquier supuesto de prestación de servicios o de realización de actividades administrativas de competencia local, y en particular por los siguientes:

a) Documentos que expidan o de que entiendan las Administraciones o autoridades locales, a instancia de parte.

h) Otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

J) Otorgamiento de las licencias de apertura de establecimientos o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

s) Recogida de residuos sólidos urbanos, tratamiento y eliminación de estos, monda de pozos negros y limpieza en calles particulares.

Por lo que al presente estudio interesa, debemos señalar que el Ayuntamiento de Alicante, tiene regulada entre otras, las siguientes tasas que tendremos en cuenta en el presente estudio:

- a) Ordenanza fiscal de la tasa por recogida de residuos sólidos urbanos.
- b) Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la prestación de servicios relacionados con el otorgamiento de licencias, autorizaciones control y/o inspección de comunicaciones previas, declaraciones responsables y otras actuaciones de carácter urbanístico y ambiental.
- c) Ordenanza Fiscal sobre la tramitación de actuaciones y expedientes urbanísticos que traigan causa de la adjudicación de los programas de actuación integrada.

4.4.2.- Clases de ingresos: 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 Altea 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.

4.4.3.- 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 está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de la imposición.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella. El PEM calculado, es el resultado de restarle al PEC, el 20%.

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 Alicante. **El tipo de gravamen de aplicación para ejecutar esta actuación, será del 4%.**

Para el cálculo del ICIO, se estima que las partidas de los costes de construcción que integran la Base Imponible ascienden a **675€ m²**, por lo tanto:

Impuesto	Magnitudes	
ICIO	Edificación (m ²)	45.938,00
	Precio metro cuadrado (PEM x m ²)	675 €
	Base Imponible PEM	31.008.150,00
	Gravamen (Ordenanza)	0,04
	Cuota Resultante	1.740.123 □

Por tanto, se estima que por este concepto el Ayuntamiento de Alicante, recaudará un total de **1.740.123,00 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 6% de los anteriores, esto es, **104.407,38 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICIO PERIÓDICO	Cuota resultante ICIO Puntual	1.740.123
	6% de viviendas	0,06
	Cuota total ICIO periódico	104.407,38

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 Alicante tiene establecidos porcentajes del 3,7% (de 1 a 5 años), del 3,5 % (de más de 5 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 utilizando la siguiente formulación:

$$\begin{aligned} V_{\text{cat}} &= 1,4 (\text{Valor del suelo} + \text{Valor Construcción}) * 0,5 \\ V_{\text{cat}} &= 1,4 (35.791.878,67 + 49.303.485,00) * 0,5 \\ V_{\text{cat}} &= 59.566.754,57 \text{ euros} \end{aligned}$$

Finalmente, mediante la referida formulación obtenemos que el valor catastral, es de **55.054.063,03 euros**. Dicho importe nos servirá para cuantificar este impuesto, así como los sucesivos impuestos, analizados en la presente memoria.

Impuesto	Magnitudes	
IIVTNU	60% V. Catastral	29.833.717,82 €
	% 10 años	3,50%
	Base Imponible	1.044.180,12 €
	30% ordenanza	30%
	Cuota Resultante	375.270,55 €





Por lo tanto, la Administración percibirá por este impuesto el total de **375.270,55 €**.

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 10% del valor catastral se verá afectado por estas segundas y ulteriores transmisiones, por lo que si le aplicamos el coeficiente correspondiente de 3.7% y sobre este, el 30% de cuota tributaria, obtendríamos un ingreso periódico de **71.480,10 euros**.

Impuesto	Magnitudes		Cuota
IVTNU PERIÓDICO	Valor Catastral		59.566.754,57 □
	% Viviendas afectadas	0,10	5.956.675,457
	% Según Ordenanza	0,04	238.267,0183
	% Según Ordenanza	0,30	71.480,10548
	Cuota total periódica		71.480,10

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

Constituye el hecho imponible de esta tasa la prestación de los servicios técnicos y administrativos previos a la concesión o denegación de las licencias o autorizaciones definidos en las Ordenanzas reguladoras del Procedimiento para otorgar licencias Urbanísticas y ambientales y figuras afines.

La cuota establecida en la ordenanza es de 668,37€ por bloque de construcción. En nuestro caso, la construcción se realiza en 10 bloques. Por lo que el resultado total de la tasa por la solicitud de licencia de primera ocupación es de **6.683,70 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Licencia de primera ocupación	Bloques	10,00
	Cuota	668,37
	Cuota resultante	6.683,70

Para cuantificar los ingresos correspondientes a la **licencia de edificación**, vamos a tener en cuenta lo establecido en el epígrafe 1.1 de la Ordenanza Reguladora de la tasa por la prestación de servicios relacionados con el otorgamiento de licencias, autorizaciones, control y/o inspección de comunicaciones ambientales y declaraciones responsables, y otras actuaciones de carácter urbanístico y ambiental.

En la referida ordenanza se establece que la cuantía de la edificación de más de 100 viviendas es de **1.336,73 euros**, por lo que aplicaremos la misma como cuota final de esta tasa. La cuota resultante para esta tasa puntual es de **13.367,30 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de edificación	Bloques	10
	Cuota	1.336,73
	Cuota resultante	13.367,30

Tasas por la prestación del servicio de alcantarillado.

Por la concesión de licencia o autorización de acometida a la red de alcantarillado se exigirá por una sola vez y consistirá en las cantidades fijas que se determinen de acuerdo con la tarifa en vigor.

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

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

- En la fecha de presentación de la oportuna licencia de la acometida, si el sujeto pasivo la formulase expresamente.
- Desde que tenga lugar la efectiva acometida a la red de alcantarillado municipal. El devengo por esta modalidad de la tasa se producirá con independencia de que se haya obtenido o no la licencia de acometida y sin perjuicio de la iniciación del expediente administrativo que pueda instruirse para su autorización.

Para cuantificar la prestación del servicio de alcantarillado que llevaría asociado esta actuación, hemos tenido en cuenta su ordenanza fiscal reguladora, que recoge como magnitudes un importe de cuota fija de 2,1542 euros por vivienda al trimestre y otra variable, 0,2757€/m³ registrado por lo que hemos realizado las siguientes operaciones, los siguientes importes:

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Cuota
	CUOTA FIJA		
	Cuota Fija trimestral por concesión licencia Viviendas	2,15	
	Multiplicado por 4 meses.	651,00	
		4,00	Cuota resultante 5.609,54
Tasa alcantarillado	CUOTA VARIABLE		
	Cuota Variable por m ³ registrado.	0,28	
	Consumo unitario litros/ día hab	142,40	
	Aumento población	1.627,50	
	Consumo total litros día	231.756,00	
	Consumo m ³ al día	231,75	Cuota resultante 23.321,12
	Consumo m ³ anual	84.588,75	





CUOTA TOTAL 28.930,66

Por lo tanto, en todo el apartado de ingresos periódicos, la Administración percibirá por la tasa variable de alcantarillado, un total de **23.321,12 euros**.

Tasa por la prestación del servicio de suministro de agua potable.

Para cuantificar los ingresos correspondientes a las pasas por el suministro y acometida de agua potable, hemos tenido en cuenta su ordenanza fiscal reguladora, que establece la cuota por importe de 268,94 euros, por lo que, si lo multiplicamos por 651 viviendas potenciales, obtenemos un importe total de **175.079,94 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Tasa prestación agua potable	Concesión licencia o autorización de acometida	268,94 €
	Viviendas potenciales	651
	Cuota resultante	175.079,94 €

Por lo tanto, la Administración percibirá por esta tasa el total de **175.079,94 euros**.

Tasa por la tramitación de actuaciones y expedientes urbanísticos que traigan causa de la adjudicación de los programas de actuación integrada.

En nuestro caso, por aplicación de la Ordenanza reguladora de esta tasa, y, teniendo en cuenta la superficie afectada por esta actuación, aplicaríamos la cuota correspondiente para el caso de actuaciones con planeamiento, **102.058,58 euros**.

- **Ingreso Puntual por la adquisición del 10% del aprovechamiento objetivo del sector.**

Para la determinación del ingreso que supondría a las arcas públicas esta cesión, hemos tenido en cuenta en primer lugar los metros resultantes que se cederán al Ayuntamiento, 7.161 m² y lo hemos multiplicado por el 25% del valor residual del suelo, dando un importe final de 400,61 euros.

En relación al porcentaje aplicado al valor residual del suelo, la modificación del Decreto 90/2009 establece que "En defecto de previsión en los planes de vivienda y suelo del sistema de valoración referido en el apartado anterior, se aplicarán de forma subsidiaria los siguientes coeficientes: con carácter general para todas las viviendas de protección pública, dicho valor no excederá del 15 por ciento de los precios máximos de venta equivalentes de las viviendas, locales, garajes y trasteros. *No obstante, en los Ámbitos Territoriales de Precio Máximo Superior A el límite será del 25 por ciento...*"



LOCALIZACIÓN MUNICIPIOS		
ATPMS Grupo:	A	VALENCIA
	A2	ALICANTE CASTELLÓN
	B	Ver Listado
	C1	Ver Listado
	C2	Ver Listado
Zona A	Resto de municipios	

Por último, la cantidad 400 euros/m2 resultantes los hemos multiplicado por la superficie cedida, lo que supone que el Ayuntamiento, debido a la cesión del 10% del suelo, ha obtenido un ingreso puntual de **2.868.768,21 euros**.

Ingreso Puntual	Magnitudes	
Cesión de 10% al Ayuntamiento	Metros totales actuación	71.610,00
	Porcentaje cedido al Ayuntamiento	0,10
	Metros cedidos al Ayuntamiento	7.161,00
	Valor residual suelo VPP	1.602,44
	% artículo 9.1 Decreto 90/2009	25%
		400,61
	Valor del suelo cedido	2.868.768,21

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

INGRESOS PUNTUALES		
ICIO		1.740.123,00
IIVTNU		375.270,55
TASAS		326.120,18
CESIÓN 10%		2.868.768,21
	Ingreso total	5.293.576,64

4.4.4.- Cuantificación de ingresos periódicos.

- Derivados de impuestos:
 - a) El impuesto sobre Bienes inmuebles.

De trascendental relevancia resulta el Impuesto de Bienes Inmuebles, dado que supone aproximadamente la mitad de los recursos municipales. Se trata de un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta Ley.

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 el artículo 3 de 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 **0,627950%**.

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 corte de ejecución de la construcción, dándonos esta magnitud base.

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	59.566.754,57 €
	Tipo gravamen	0,00627950 €
	Cuota Resultante	374.049,44 €

En concepto de IBI se obtendría pues, un importe de **374.049,44 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 (8.000.000,00 euros) obteniendo, por tanto, una ratio de 24,13€.

Este importe lo hemos multiplicado por la población potencial (1627,50 personas) y hemos obtenido que los ingresos por este impuesto, que sumará el Ayuntamiento de Alicante a sus arcas públicas es de **39.271,58 euros**.

Impuesto	Magnitudes		Cuota
IAE	Importe Presupuestos	Ratio ingreso/hab	39.271,58
	8.000.000 euros	24,13	
		Población	
		1.627,50	

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 en su artículo 5, que la cuota del impuesto será la resultante de aplicar el siguiente cuadro de tarifas:

Potencia y clase de vehículo	Cuota anual
A) Turismos:	
De menos de ocho caballos fiscales	22,28 €
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	60,47 €
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	128,37 €
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	162,32 €
De 20 caballos fiscales en adelante	204,75 €

Recorte de la Ordenanza IVTM

EL número de vehículos estimado es de 1,5 vehículos por vivienda. Por tanto, con el desarrollo previsto de 651 viviendas se incrementará el parque de vehículos en 976,5 vehículos.

Estos vehículos se considera que tributarán 162,32 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 **158.505,48 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICVTM	Cuota ordenanza	162,32
	Coches por habitante	976,50
	Caballos fiscales ordenanza	19,99
	Cuota resultante	158.505,48

- Derivados de Tasas y Precios Públicos.
 - a) Tasa por la prestación del servicio de recogida, transferencia y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

Constituye el hecho imponible de la presente tasa, la prestación del servicio público de recogida de residuos sólidos urbanos procedentes de viviendas y locales 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.

Según la Ordenanza fiscal de la referida tasa, el servicio comprende el proceso de gestión de residuos sólidos urbanos desde la recepción o recogida hasta el transporte, tratamiento y eliminación.

Según el artículo 5 de la Ordenanza, la cuota tributaria será la que resulte, teniendo en consideración que la actuación se encuentra en una Zona clasificada como **Categoría 3**, y teniendo en cuenta que la superficie de construida superará los 104 m², en el presente caso **40,42€**.

A.b) Con una superficie construida superior a 104 m²:

Categoría Vía	1	2	3	4
Cuota	56,59 €	48,51 €	40,42 €	32,33 €

Recorte Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por recogida de residuos sólidos urbanos de Alicante

Impuesto	Magnitudes	
Recogida de Residuos	Cuota ordenanza	40,42 €
	Viviendas potenciales	651
	Cuota Resultante	26.313,42

Finalmente se estiman unos ingresos periódicos derivados de dicho concepto de **26.313,42 euros**.

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

Con el desarrollo del sector se van a generar diferentes ingresos periódicos en concepto de tasas. Así, por ejemplo, prestación del servicio de retirada de vehículos de la vía pública, entrada de vehículos a través de aceras, instalación de cajeros automáticos en fachadas de los inmuebles con acceso directo desde la vía pública.

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.

Así, teniendo en cuenta que la ratio de tasas por habitante según los presupuesto municipales de 2018 es de 68,54 euros y que el incremento población se estima en 1627,50 habitantes obtenemos unos ingreso de **111.553,90 euros**.

Tasas, precios públicos y otros ingresos	Magnitudes	Gasto capítulo 3 Presupuestos Municipales	Habitantes	Cuota
		68,5431	1627,5	
CEMENTERIO	490.000	1,48		2.405,10
SERV. BOMBEROS	55.000	0,17		296,96
OTROS SERV URBANISTICOS	915.000	2,76		4.491,15
RETIRADA VEHICULOS	1.400.000	4,22		6.871,71
OTRAS TASAS	21.500	0,06		105,53
TASAS UTILIZACION PRIVATIVA	10.168.800	30,67		49.912,30
OTROS INGRESOS	9.677.017	29,18		47.498,30
	68,54€/hab			
	Total			111.553,90 €

- Transferencias a entidades locales por participación en los ingresos del estado.

La Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales y posteriormente el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, han establecido que los municipios que reúnan determinados requisitos (que sean capitales de provincia o de comunidad autónoma o que tengan población de derecho igual o



superior a 75.000 habitantes) obtienen la cesión de determinados impuestos (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Impuesto sobre el Valor Añadido).

De esta forma se configura una estructura dual de financiación a favor de los grandes municipios y capitales de provincia de régimen común canalizando hacia ellos parte de los rendimientos obtenidos por la Hacienda del Estado.

En nuestro caso, hemos tenido en cuenta la ratio de ingresos/habitante del capítulo 4, relativo a las transferencias, y lo hemos multiplicado por el incremento de la población que se creará cuando la actuación este totalmente construida, de ese modo, hemos determinado en **63.808,80 euros**, el ingreso periódico que recibida el Ayuntamiento de Alicante en sus arcas por el incremento poblacional originado.

Impuesto		ratio€/hab	Población Potencial
		331.577	1627,5
TRANSFERENCIAS	Datos presupuesto 2018		
IRPF	5764769,34	17,3859144	31.125,13
IVA	5573801,4	16,809976	30.094,06
I. E	1661448,96	5,01074851	8.970,49
	13000019,7	39,2066389	63.808,80

- **Transferencias del Estado y Comunidades Autónomas.**

Las referidas transferencias, son aquellas que realizan otras administraciones, Estado y Comunidades Autónomas, para gastos corrientes del Ayuntamiento.

En el presente caso, hemos obtenido la ratio de ingresos por habitante de Alicante, resultando un importe de 199,5041709 euros/ hab., por lo que multiplicando este importe por el incremento poblacional que supone la presente actuación, obtenemos un ingreso periódico en concepto de transferencias del Estado y Comunidades Autónomas, de **324.693,04 euros**.

Ingresos periódico	Magnitudes		Cuota
Transferencias Estado y Comunidades Autónomas	ratio ingresos/hab Cap 4 Presupuestos	199,5041709	324.693,04
	habitantes	1627,5	

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

TOTAL INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	374.049,44
IAE	39.271,58
IVTM	158.505,48
TASAS	137.867,32
TRANSFERENCIAS CAP 4	324.693,04
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	175.887,48
IMPUESTOS DIRECTOS E INDIRECTOS ESTADO	63.808,80





Total

1.274.108,90

Si utilizamos el criterio de repercusión del presupuesto anteriormente utilizado para los gastos de la fase de explotación, obtenemos que los gastos durante la fase de explotación se estiman, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en 1.274.108,90 euros.

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

Ingresos periódicos	1.274.108,90 €
Gastos en fase de explotación	1.069.772,03 €
Saldo anual positivo	204.336,87 □



5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA 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 651 viviendas que consideramos que se encontrarán plenamente habitadas en 2033. En este sentido, hemos entendido que la gestión administrativa se llevará a cabo durante el año 2019, pudiéndose iniciar las obras de urbanización en 2020 con una duración estimada de 3 años. Las obras de edificación se iniciarían en 2023, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear conforme a los criterios municipales establecidos a tal efecto.



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

- Escenario recesivo: Se considera que la urbanización se realizará en 5 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 10 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en los 12 años siguientes a contar desde el segundo año de construcción.
- Escenario normalizado: se considera que la urbanización se realizará en 3 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 5 años, por lo que el ritmo de producción inmobiliaria es de 130 viviendas/año, lo que supone un 20% del total. La venta se producirá a lo largo de 10 años desde el segundo año de construcción.
- Escenario expansivo: 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.

Una vez definido el ritmo edificatorio para cada escenario, se obtiene la estimación del número de viviendas a construir al año, el incremento previsible de habitantes al año, el número de nuevos vehículos, así como el número de años necesarios para la total edificación de los solares.

Para entender adecuadamente los escenarios que a continuación se exponen se debe considerar que:

- Las magnitudes que varían en cada escenario son el ritmo de la edificación en marcha, la edificación ya realizada y el porcentaje de poblamiento de la actuación. Estas variaciones provocan para un mismo ejercicio diferentes ingresos a lo largo de los diferentes escenarios.
- La plusvalía generada por la transmisión de terrenos se ha considerado concentradas en los primeros ejercicios, aunque se tiene en cuenta este impuesto de forma residual.
- Las diferencias en los ingresos periódicos se producen por la menor recaudación de IBI percibida por solares que por viviendas construidas. Cuando antes se construya antes se disfrutará de mayores ingresos.
- A la hora de considerar gastos se ha considerado un gasto que se ha determinado de forma proporcional al poblamiento del sector, utilizando la ratio por habitante obtenida a partir de los presupuestos del ejercicio 2018.
- Los saldos presupuestarios sin considerar los ingresos puntuales, si bien se calculan para poder compensar los déficits generados en determinados periodos.

Para determinar si la actuación es sostenible económicamente, se calculará el Valor Actual Neto tomando como base el Cash-flow que producen los saldos fiscales anuales, con una tasa de descuento equivalente al coste de financiación bancaria de la Tesorería Municipal. En este caso se ha considerado una tasa de descuento del 2%. Con este cálculo se pretende ponderar financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se pudieran presentar a lo largo de los ejercicios presupuestarios analizados.



C) Escenario Optimista.

ESCENARIO OPTIMISTA

año	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
GASTOS	-	-	-	534.886,01	1.069.772,03	1.069.772,03	1.069.772,03	1.069.772,03
Ingresos periodicos								
IBI	191.056,49	265.689,00	319.869,22	374.049,44	374.049,44	374.049,44	374.049,44	374.049,44
IAE			39.271,58 €	39.271,58 €	39.271,58 €	39.271,58 €	39.271,58 €	39.271,58 €
IVTM	0	-	158.505,48	158.505,48	158.505,48	158.505,48	158.505,48	158.505,48
IVA			27.358,24	27.358,24	27.358,24	27.358,24	27.358,24	27.358,24
Icio recurrente			104.407,38	104.407,38	104.407,38	104.407,38	104.407,38	104.407,38
Plusvalia recurrente			71.480,10	71.480,10	71.480,10	71.480,10	71.480,10	71.480,10
Impuestos especiales			8.154,99	8.154,99	8.154,99	8.154,99	8.154,99	8.154,99
IRPF			28.295,58	28.295,58	28.295,58	28.295,58	28.295,58	28.295,58
Tasas	0	-	68.933,66	68.933,66	137.867,32	137.867,32	137.867,32	137.867,32
Transferencias			162.359,40	162.359,40	324.718,80	324.718,80	324.718,80	324.718,80
ING. PERIODICOS	191.056,49	265.689,00	988.635,62	1.042.815,84	1.274.108,90	1.274.108,90	1.274.108,90	1.274.108,90
Ingresos puntuales								
Plusvalia	-	-	125.090,18	125.090,18	125.090,18	0	0	0
ICIO	-	0	1.740.123,00	0	0	0	0	0
Tasas	-	-	309.414,88	556,98	556,98	0	0	0
Cesión 10%	2.868.768,21							
ING. PUNTALES	2.868.768,21	-	2.174.628,06	125.647,16	125.647,16	0	0	0



6. ANÁLISIS 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 netamente residencial, por lo que no se realiza análisis acerca del rendimiento económico que en materia de usos de actividades económicas puedan derivarse de la ejecución del sector.

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

Para ello, hemos tomado como referencia los indicadores de crecimiento de la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana, que consideran un 1,15% de incremento de población anual hasta 2030 para la ciudad de Alicante. Sobre esta base, se evalúa el impacto que el desarrollo de este sector supondrá en el incremento poblacional del municipio, considerando que la nueva población comenzaría su asentamiento en el sector en 2025 y su consolidación podría alargarse hasta 10 años.

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

Alicante (Capital)	Previsión población ciudad de Alicante			Previsión población sector Lomas Garbinet			
	periodo	población de partida	tasa crecimiento	Población potencial	Población prev.	Secuencia	% sobre incremento población anual Alicante
Media de crecimiento anual según la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. (ETCV)		331.577			1.627,50	10% anual	
1,15%							
	2019		1,15%	335.390,14			
	2020		1,15%	339.247,12			
	2021		1,15%	343.148,46			
	2022		1,15%	347.094,67			
	2023		1,15%	351.086,26			
	2024		1,15%	355.123,75			
	2025		1,15%	359.207,68	162,75		4,03%
	2026		1,15%	363.338,56	162,75		3,99%
	2027		1,15%	367.516,96	162,75		3,94%
	2028		1,15%	371.743,40	162,75		3,90%
	2029		1,15%	376.018,45	162,75		3,85%
	2030		1,15%	380.342,66	162,75		3,81%
	2031		1,15%	384.716,60	162,75		3,76%
	2032		1,15%	389.140,84	162,75		3,72%
	2033		1,15%	393.615,96	162,75		3,68%
	2034		1,15%	398.142,55	162,75		3,64%
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS EN LOS QUE SE LLEVA A CABO LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.							

Se puede observar que cada año la población del sector no representa más del 4% del crecimiento poblacional previsto por la ETCV para Alicante.

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

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

Alicante (Capital)	Previsión población ciudad de Alicante			Previsión población sector Lomas Garbinet			
	periodo	población de partida	tasa crecimiento	Población potencial	Población prev.	Secuencia	% sobre incremento población anual Alicante
Media de crecimiento anual según la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana. (ETCV)		331.577			-	10% anual	
0,50%							
	2019		0,50%	333.234,89			
	2020		0,50%	334.901,06			
	2021		0,50%	336.575,56			
	2022		0,50%	338.258,44			
	2023		0,50%	339.949,73			
	2024		0,50%	341.649,48			
	2025		0,50%	343.357,73	162,75		9,57%
	2026		0,50%	345.074,52	162,75		9,53%
	2027		0,50%	346.799,89	162,75		9,48%
	2028		0,50%	348.533,89	162,75		9,43%
	2029		0,50%	350.276,56	162,75		9,39%
	2030		0,50%	352.027,94	162,75		9,34%
	2031		0,50%	353.788,08	162,75		9,29%
	2032		0,50%	355.557,02	162,75		9,25%
	2033		0,50%	357.334,81	162,75		9,20%
	2034		0,50%	359.121,48	162,75		9,15%
AUMENTO POBLACIONAL EN LOS AÑOS EN LOS QUE SE LLEVA A CABO LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.							

En este segundo supuesto, el incremento de población del sector no superaría el 10% del crecimiento proyectado del municipio.

En ambos casos, se puede confirmar la racionalidad del crecimiento de este sector atendiendo la dinámica poblacional demográfica del municipio en diversos escenarios.





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, se pone de manifiesto que la modificación del Plan Parcial del Polígono B Ciudad Elegida Juan XXIII, del municipio de Alicante, resulta sostenible para la Administración, obteniendo un ingreso puntual de 5.293.576,64 euros, que incrementarán las arcas del municipio de Alicante.

De igual modo, el Ayuntamiento de Alicante, ingresará periódicamente, **1.274.108,90 euros**, resultando, por tanto, un saldo positivo de **204.336,87 euros**, obtenido de restar los gastos que le ocasionará anualmente la actuación.

Por todo lo anteriormente expuesto, determinamos que la modificación del Plan Parcial del Polígono B Ciudad Elegida Juan XXIII, del municipio de Alicante, es una actuación urbanística sostenible para la Administración.

En Alicante, noviembre de 2020

Esmeralda Martínez Salvador
Arquitecta 5445 COACV

Código Seguro de Verificación: 1e66b9bb-fd9d-46c0-8707-800d13299177
Origen: Administración
Identificador documento original: ES_L01030149_2020_10923525
Fecha de impresión: 18/11/2020 08:49:35
Página 35 de 35

FIRMAS
1.- MARTINEZ SALVADOR ESMERALDA EVA - 41084580W, 16/11/2020 15:56



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE
Este documento es una copia simple del documento electrónico original. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados accediendo al apartado Validación de Documentos de la Sede Electrónica del Ayto. de Alicante: <https://sedeelectronica.alicante.es/validador.php>

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
PLAN PARCIAL LOMAS DE GARBINET
VERSIÓN PRELIMINAR
NOVIEMBRE 2020