

# PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DEL POLÍGONO A.1 DEL SECTOR 1/4 “ALBUFERETA”

## 2. Proposición Jurídico-Económica Anexo III: Informe de Sostenibilidad Económica

**Octubre de 2023**

## ÍNDICE

<b>1. OBJETO</b>	<b>4</b>
<b>2. MARCO JURÍDICO APLICABLE</b>	<b>4</b>
<b>3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOMETIDA A ESTUDIO</b>	<b>5</b>
3.1. Antecedentes administrativos y planeamiento urbanístico vigente	5
3.2. Parámetros urbanísticos de la actuación	6
<b>4. BREVE EXPOSICIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA</b>	<b>8</b>
4.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial relativos al PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta"	8
4.2. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal	9
4.3. Estimación de los gastos e ingresos corrientes tras la recepción de la urbanización	10
4.4. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos sobre la Hacienda Pública municipal (impacto del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta")	11
4.5. Conclusiones	11
<b>5. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL RELATIVOS AL PAI DEL POL. A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"</b>	<b>11</b>
5.1. Inversión pública	11
5.2. Incremento patrimonial	11
<b>6. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL</b>	<b>12</b>
6.1. Estudio del presupuesto municipal	12
6.2. Estudio de los gastos corrientes	12
6.3. Estudio de los ingresos corrientes	13
<b>7. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PAI DEL POL. A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"</b>	<b>14</b>
7.1. Determinación de gastos tras la nueva programación	15
7.2. Determinación de ingresos tras la nueva programación	17

<b>8. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL (IMPACTO DEL PAI EN EL PRESUPUESTO)</b>	<b>19</b>
8.1. Análisis estático de la sostenibilidad económica de la actuación	19
8.2. Análisis dinámico de la sostenibilidad económica de la actuación	19
<b>9. CONCLUSIÓN</b>	<b>21</b>

## 1. OBJETO

El presente Informe de Sostenibilidad Económica del Programa de Actuación Integrada en régimen de gestión por las personas propietarias del Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" (PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta"), del municipio de Alicante, se redacta en cumplimiento de lo establecido en el artículo 117.4.d) y Anexo XIII del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (en adelante, "TRLOTUP").

En este sentido, el presente informe se redacta con el fin de ponderar el impacto de la referida actuación urbanizadora en la hacienda pública del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

## 2. MARCO JURÍDICO APLICABLE

La legislación urbanística vigente establece, como requisito *sine qua non* para el desarrollo de una actuación urbanística de transformación, la realización de un análisis previo de su sostenibilidad económica.

Esta necesaria vinculación de la ordenación y ejecución urbanísticas a la disponibilidad económica de las haciendas públicas afectadas fue introducida en nuestro ordenamiento con la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.

En la actualidad, dicha relación se encuentra regulada por el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en lo sucesivo, "TRLSRU"). Dicho artículo establece, en los mismos términos que el artículo 15.4 de su antecesora, la obligación de que todos los instrumentos de ordenación de las Actuaciones de Urbanización incluyan un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica en el que se pondere:

*"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".*

El contenido mínimo de dicha memoria viene detallado en el artículo 3.1 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo:

*"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 TRLOTUP, adaptándose a lo dispuesto en el TRLSRU, establece la obligación de aportar una Memoria de Sostenibilidad Económica como documento integrante de la proposición jurídico-económica de los programas de actuación integrada:

*"Artículo 117. [...] 1. Todo programa de actuación integrada comprende dos documentos: alternativa técnica y proposición jurídico-económica. [...]"*

*4. La proposición jurídico-económica [...] contendrá:*

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

El contenido del referido documento, siguiendo la norma estatal de bases, se establece de forma sucinta en el Anexo XIII.2 TRLOTUP:

*"El informe de sostenibilidad económica ponderará el impacto de las actuaciones urbanizadoras en las haciendas públicas afectadas mediante un análisis comparado entre los costes ocasionados por la implantación y el mantenimiento de los suelos dotacionales públicos, las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes con relación a los ingresos públicos derivados de la ejecución urbanizadora y edificatoria que las actuaciones proporcionan, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos."*

Considerando lo anterior, en el presente documento se procederá a evaluar el impacto que puede representar el desarrollo del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" para la Hacienda Local del municipio de Alicante.

### **3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA SOMETIDA A ESTUDIO**

#### **3.1. Antecedentes administrativos y planeamiento urbanístico vigente**

El planeamiento general vigente en el municipio de Alicante es el Plan General Municipal de Ordenación de Alicante aprobado en el año 1987 (en lo sucesivo, "PGMO de Alicante").

---

El Plan Parcial que ordena pormenorizadamente el Sector 1/4 "Albufereta" fue aprobado por acuerdo plenario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante de fecha 8 de noviembre de 1991. Posteriormente, se aprobó un Texto Refundido en 2003 y una modificación en 2009. Por lo tanto, la ordenación pormenorizada viene recogida en los siguientes textos reglamentarios:

- Texto Refundido de Plan Parcial 1/4 "Albufereta" del PGM de Alicante, aprobado por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 08.04.2003 y publicado en el BOP nº 216 de 19.09.2003 (modifica Plan Parcial de 08.11.1991).
- Modificación nº1 del Plan Parcial 1/4 "Albufereta" del PGM de Alicante, aprobada por acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 29.09.2009 (Nuevo texto refundido Ordenanzas, elimina plano P.0.6 del anterior que lo sustituye por el Plano P.0.8) y publicada en el BOP nº 4 de 08/01/2010.

Desde el año 2003, se han llevado a término iniciativas de programación de dicho ámbito, pero, por los motivos que obran en los correspondientes expedientes, no han finalizado con la culminación de los objetivos propios de la programación urbanística: la urbanización íntegra del ámbito.

Tras conversaciones con los servicios técnicos y responsables políticos del Excmo. Ayuntamiento de Alicante, se ha considerado adecuado formular una alternativa de gestión que permita resolver secuencialmente la problemática del Sector 1/4 "Albufereta", mediante la división del Polígono A en dos unidades de ejecución, el Polígono A.1 y el Polígono A.2, previéndose en esta iniciativa la programación de la A.1.

En atención a ello, la propuesta de programación formulada tiene como objetivo principal dar continuidad y culminar la gestión urbanística **de una parte del Polígono A del Sector 1/4 "Albufereta", en concreto del Polígono A.1**, manteniendo las obras de urbanización ya ejecutadas en el mismo en la medida en que resulten útiles para la actuación.

### **3.2. Parámetros urbanísticos de la actuación**

De acuerdo con los documentos que integran el presente PAI, los parámetros urbanísticos de los Polígonos A.1 y A.2 del Sector 1/4 "Albufereta" son:

En la actualidad, el Polígono A del Sector 1/4 "Albufereta" cuenta con una superficie total de 173.991 m<sup>2</sup>, según consta en la ficha de planeamiento y gestión.

El desarrollo del Polígono A, de acuerdo con la ficha de gestión está vinculada a una superficie adscrita de red primaria ubicada en dos tramos de la Vía Parque, que asciende, según la ficha a 90.153 m<sup>2</sup>.

La Ficha de Planeamiento y Gestión del Plan Parcial establece una edificabilidad total del Polígono A de 190.122 m<sup>2</sup>t.

Según la mencionada ficha, el uso característico es el residencial y los usos permitidos son el comercial, hotelero, terciario y dotacional.

De acuerdo con mediciones efectuadas sobre bases cartográficas actualizadas, las superficies del Polígono A del Sector 1/4 "Albufereta" son:

SUP. UNIDAD 1:	17,3991	Ha
EDIF. TOTAL MÁXIMA:	190.122,00	m <sup>2</sup> t
ÍNDICE EDIF. RES.:	0,9171	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
ÍNDICE EDIF. TER.:	0,1756	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
ÍNDICE EDIF. BRUTO:	1,0927	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

El reparto por usos y por manzanas en el Sector 1/4 "Albufereta", que incluye el polígono A y el polígono B, es el siguiente, de acuerdo con el planeamiento vigente aprobado definitivamente:

	Techo residencial	Techo terciario	Superficie manzana	IEN	IET
M1 (POLIGONO A)	1.805 m <sup>2</sup>		2.888 m <sup>2</sup>	0,625	
M2 (POLIGONO A)	67.662 m <sup>2</sup>	5.493 m <sup>2</sup>	20.589 m <sup>2</sup>	3,286	0,267
M3 (POLIGONO A)		22.413 m <sup>2</sup>	6.592 m <sup>2</sup>		3,400
M4 (POLIGONO A)	32.653 m <sup>2</sup>	2.651 m <sup>2</sup>	9.936 m <sup>2</sup>	3,286	0,267
M5(POLIGONO A)	726 m <sup>2</sup>		1.161 m <sup>2</sup>	0,625	
M6 (POLIGONO B)	10.835 m <sup>2</sup>		3.297 m <sup>2</sup>	3,286	
M7 (POLIGONO A)	19.879 m <sup>2</sup>		6.049 m <sup>2</sup>	3,286	
M8 (POLIGONO A)	36.840 m <sup>2</sup>		11.210 m <sup>2</sup>	3,286	
TOTALES POR USOS (POLÍGONOS A+B)	170.400 m <sup>2</sup>		30.557 m <sup>2</sup>		
TOTALES (POLÍGONO A)	190.122 m <sup>2</sup>				
TOTALES (POLÍGONO B)	10.835 m <sup>2</sup>				
TOTALES (POLÍGONO A + B)	200.957 m <sup>2</sup>				

Los coeficientes del Plan Parcial de aplicación por usos son:

RESIDENCIAL	1
TERCIARIO	0,90

Considerando el coeficiente de Sector: **0,915**

Las superficies, edificabilidades y aprovechamientos de la subdivisión propuesta del Polígono A en el Polígono A.1 y el Polígono A.2 es:

POLIGONOS A Y B	POL-A1	POL-A2	POL-B	SUPERFICIE MANZANAS. SUELO LUCRATIVO		Techo residencial	Techo terciario	
M1 POL A1	2.748,26 m <sup>2</sup>					1.805 m <sup>2</sup> t		
M2.1 POL A1	15.380,92 m <sup>2</sup>					49.683 m <sup>2</sup>	4.033 m <sup>2</sup> t	
M2.2 POL A2		5.565,85 m <sup>2</sup>				17.979 m <sup>2</sup>	1.460 m <sup>2</sup> t	
M3 POL A1	6.503,75 m <sup>2</sup>						22.413 m <sup>2</sup> t	
M4 POL A2		9.910,37 m <sup>2</sup>				32.653 m <sup>2</sup>	2.651 m <sup>2</sup> t	
M5 POL A1	1.130,64 m <sup>2</sup>					726 m <sup>2</sup>		
M6 POL B			3.297 m <sup>2</sup>			10.835 m <sup>2</sup> t		
M7 POL A1	5.971,75 m <sup>2</sup>					19.879 m <sup>2</sup>		
M8 POL A1	11.200,27 m <sup>2</sup>					36.840 m <sup>2</sup>		
						170.400 m <sup>2</sup> t	30.557 m <sup>2</sup> t	
						190.122 m <sup>2</sup> t		
	42.935,59 m <sup>2</sup>	15.476,22 m <sup>2</sup>				10.835 m <sup>2</sup> t		
	61.709 m <sup>2</sup>					200.957 m <sup>2</sup> t		<b>EDIF TOTAL</b>
				<b>POL-A1</b>		108.933 m <sup>2</sup> t	26.446 m <sup>2</sup> t	<b>135.380 m<sup>2</sup>t</b>
				<b>POL-A2</b>		50.632 m <sup>2</sup> t	4.111 m <sup>2</sup> t	<b>54.742 m<sup>2</sup>t</b>
								<b>190.122 m<sup>2</sup>t</b>

#### 4. BREVE EXPOSICIÓN DE LA METODOLOGÍA EMPLEADA

Para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica vamos a seguir, con carácter general, la metodología propuesta en la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica" aprobada por el Ministerio de Fomento en 2011, que consideramos plenamente adecuada para la redacción del documento en los términos que este Informe es contemplado en el Anexo XIII, apartado 2, del TRLOTUP.

A continuación, presentamos el contenido que será desarrollado en los apartados siguientes.

##### 4.1. Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial relativos al PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta"

En este apartado, se realizará un estudio de la inversión pública y el incremento patrimonial que supondrá la programación de referencia para el Ayuntamiento de Alicante.

Por lo tanto, el estudio se dividirá en dos áreas:

##### a) Inversión pública

En este apartado, se procederá a diferenciar la inversión pública que habrá de realizar la Administración entre:

- i) La inversión en ejecución de las obras de urbanización necesarias para la transformación del suelo, si existiera.



- ii) La inversión destinada a la ejecución de los espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales (o redes primarias), en tanto que estos equipamientos prestan un servicio a escala municipal, es decir, superior a la actuación, y, por lo tanto, sería posible que el Ayuntamiento tuviera que asumir todo o parte de su financiación.
- iii) La inversión en edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones incluidos en el ámbito de la actuación, si existieran.

#### **b) Incremento patrimonial**

Se realizará un estudio del incremento patrimonial producido, fundamentalmente, por la recepción de:

- i) Parcelas destinadas a equipamientos.
- ii) Parcelas lucrativas donde se materializará el aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento.

En este sentido, se estudiarán las dos vías por las que podría producirse un incremento patrimonial, siendo estas:

- a) El aprovechamiento susceptible de apropiación del Ayuntamiento como propietario del suelo aportado, si fuera el caso.
- b) El porcentaje de aprovechamiento urbanístico que le corresponda al Ayuntamiento como Administración actuante.
- iii) Los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora.

#### **4.2. Estudio de la liquidación del Presupuesto Municipal**

Una vez examinados los gastos de inversión, analizaremos los gastos ordinarios en los que el Ayuntamiento, con la finalidad de obtener un patrón de estimación de gastos ordinarios por habitante, que nos servirá de base para estimar los gastos corrientes en los que incurrirá la Administración tras la ejecución del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta".

En dicha labor, analizaremos la última liquidación del presupuesto municipal a fin de obtener las siguientes magnitudes relevantes:

- a) Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.
- b) Análisis del presupuesto de gastos, clasificación por programas, identificándose los gastos dependientes e independientes de los habitantes y la repercusión del gasto corriente por habitante de los Capítulos 1 y 2 del Presupuesto.

- c) Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento, etc.

### **4.3. Estimación de los gastos e ingresos corrientes tras la recepción de la urbanización**

#### **a) Gastos corrientes**

La *Guía Metodológica para la redacción de ISE* señala tres posibles escenarios que pueden presentarse en la estimación del gasto público de una actuación urbanizadora y que, por lo tanto, exigen el uso de metodologías de cálculo distintas. Estos son:

- i) No existe cambio de modelo urbanístico: el modelo previsto en el instrumento de ordenación es un modelo de continuidad del casco urbano en modelo compacto en bloque exento, no modificándose, por tanto, la relación de usos urbanísticos preexistentes.
- ii) No se presume modificación de servicios y/o forma de gestión: la programación que se propone no comporta la necesidad de incorporar nuevos servicios distintos a los exigidos en el municipio ni, apriorísticamente, comporta la modificación de la forma de gestión de los mismos.
- iii) La programación sí que implica, en consecuencia, la ampliación de servicios existentes y el mantenimiento de su forma de gestión.

Por lo tanto, procederemos a estimar el gasto corriente municipal a partir de la ratio de repercusión por habitante aplicada al número de nuevos habitantes estimados en la nueva actuación.

#### **b) Ingresos corrientes**

En lo referente a los ingresos corrientes que generará la actuación, estimaremos:

- i) Los ingresos que estimativamente percibirá el Ayuntamiento derivados de los Tributos relacionados directamente con los inmuebles y con la actividad inmobiliaria: Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza Urbana (IIVTNU). Se realizará una estimación de las Bases imponibles a partir de una valoración teórica de los inmuebles (solares y edificaciones).
- ii) Y los ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria: entre otros, el impuesto de vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), el impuesto de Actividades Económicas (IAE), Tasas y otros tributos y transferencias corrientes. Todo ello sobre la base de la mayor población prevista.

#### **4.4. Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos sobre la Hacienda Pública municipal (impacto del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta")**

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analizará el impacto económico sobre el presupuesto municipal.

Para ello, se realizarán dos análisis: uno estático, que contemplará la sostenibilidad de la actuación desde una óptica fija y global; y uno dinámico, en el que se analizará la sostenibilidad de la actuación, considerando tres escenarios distintos en cuanto al ritmo de producción y terminación de las construcciones (recesivo, normalizado y expansivo).

Con el análisis dinámico, se obtendrán para cada escenario los Saldos Fiscales Anuales, entendiendo estos como la diferencia entre los ingresos y gastos corrientes. De esta manera, se ponderarán financieramente los saldos fiscales de distinto signo que se puedan presentar a lo largo de los ejercicios fiscales analizados.

#### **4.5. Conclusiones**

Tras el análisis y evaluación de las implicaciones de las actuaciones de urbanización sobre las Haciendas Públicas, se concluirá sobre la sostenibilidad económica de las mismas y, en su caso, se propondrán medidas correctoras que permitan neutralizar aquellos impactos negativos que se pudieran presentar.

### **5. ESTIMACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA E INCREMENTO PATRIMONIAL RELATIVOS AL PAI DEL POL. A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"**

#### **5.1. Inversión pública**

Las obras de urbanización necesarias para la completa transformación del suelo incluido en el Polígono A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" y de los Sistemas Generales adscritos (Vía Parque tramos IV y V) no requerirán de inversión pública por parte del Ayuntamiento de Alicante, puesto que van a ser costeadas íntegramente por los propietarios de la unidad de ejecución en proporción a su aprovechamiento urbanístico.

En cuanto al área de especial protección arqueológica (Espacio Libre Parque Arqueológico, "ELpa"), es objeto de gestión y tutela pública, por lo que, el coste asociado a la gestión, conservación y tutela del área de especial protección arqueológica, no será repercutido como carga de urbanización a los propietarios, sino que correrá a cargo de las Administraciones públicas competentes (incluyéndose la Administración Autonómica).

No se requerirá inversión municipal para la ejecución de otros equipamientos públicos o dotaciones.

#### **5.2. Incremento patrimonial**

Siguiendo la *Guía Metodológica para la redacción de ISE*, las principales fuentes de incremento patrimonial para el Ayuntamiento de Alicante, como Administración actuante, provendrían de:

1. La obtención de parcelas destinadas a equipamientos en la red primaria de los tramos IV y V de Vía Parque.
2. La obtención del aprovechamiento que le corresponde a la Corporación según las fichas de gestión del Plan Parcial.
3. La obtención de suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, en pleno dominio y libres de cargas en el ámbito de la actuación.

## 6. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

### 6.1. Estudio del presupuesto municipal

Se analiza el último Presupuesto Municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2021.

Concretamente, la determinación de los Ingresos y Gastos se realiza aplicando el criterio de los "Derechos reconocidos netos" y las "Obligaciones reconocidas", respectivamente.

Ambos conceptos son los que mejor recogen la información presupuestaria, pues incorporan las actuaciones que se han generado efectivamente durante el período analizado.

### 6.2. Estudio de los gastos corrientes

El Presupuesto de Gastos liquidado de 2021, su clasificación económica, así como la repercusión de cada uno de los Capítulos sobre la población<sup>1</sup>, son los que se muestran a continuación:

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2021			
GASTOS	260.916.803,41 €	%	€/habitante
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP. 1.- Gastos de Personal	97.184.563,72 €	37,25%	288,12 €
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	94.521.857,64 €	36,23%	280,23 €
CAP. 3.- Gastos Financieros	602.451,99 €	0,23%	1,79 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	46.535.435,55 €	17,84%	137,96 €
Total Operaciones Corrientes	238.844.308,90 €	91,54%	708,10 €
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
CAP. 6.- Inversiones Reales	20.834.426,41 €	7,99%	61,77 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	395.790,12 €	0,15%	1,17 €
CAP. 8.- Activos Financieros	842.277,98 €	0,32%	2,50 €
Total Operaciones de Capital	22.072.494,51 €	8,46%	65,44 €

Es decir, la liquidación del Presupuesto Municipal del año 2021 se cerró con unos gastos de 206,9 millones de euros.

<sup>1</sup> Considerando una población de 337.604 habitantes.



LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2021			
INGRESOS	300.390.456,61 €	%	€/habitante
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP. 1.- Impuestos Directos	129.932.439,52 €	43,25%	385,21 €
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	15.312.047,81 €	5,10%	45,40 €
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	42.992.798,81 €	14,31%	127,46 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	102.893.783,72 €	34,25%	305,05 €
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	7.394.552,85 €	2,46%	21,92 €
Total Operaciones de Capital	298.525.622,71 €	99,38%	885,03 €
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales	17.562,32 €	0,01%	0,05 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	1.354.993,60 €	0,45%	4,02 €
CAP. 8.- Activos Financieros	492.277,98 €	0,16%	1,46 €
Total Operaciones de Capital	1.864.833,90 €	0,62%	5,53 €

Los derechos reconocidos netos del ejercicio 2021 ascienden a 300,4 millones de euros.

Los Impuestos directos son la partida principal, ya que representan el 43,25% de los ingresos públicos. El IBI es el más importante, al haberse recaudado 86.501.525,68 euros, es decir, el 66,5% de los impuestos directos y el 28,8% de los ingresos corrientes totales.

## 7. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL PAI DEL POL. A.1 DEL SECTOR 1/4 "ALBUFERETA"

Sobre la base del Presupuesto Municipal liquidado y el parámetro de ingreso o gasto por habitante, se proyecta el correspondiente al nuevo espacio urbano.

La actuación urbanizadora se financia por los titulares de los derechos urbanísticos y, por lo tanto, no se prevé gasto público de inversión independiente. Así, el análisis se centrará en los capítulos de ingresos y gastos corrientes.

Las principales variables a tener en cuenta para realizar la proyección presupuestaria son la población, la edificabilidad y su distribución por usos, cuya determinación se ha realizado de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- El incremento poblacional asociado al PAI. Se estima mediante la proyección directa del tamaño medio familiar sobre las nuevas viviendas previstas:

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA ALICANTE				
ACTUAL				
A	Número de habitantes	Año 2021		Hab.
B	Número de habitantes	Censo Habitantes 2021	337.304	Hab.
C	Número de viviendas	Censo Viviendas 2021	186.558	Uds.
C1	Principales		132.637	Uds.
C2	Secundarias		28.707	Uds.
C3	Vacías		25.172	Uds.
D	Número de vehículos	DGT	236.703	Uds.
E	Tamaño medio familiar	E=B/C1	2,54	Hab./Vivienda
F	Relación Vehículos/Vivienda	F=D/C1	1,78	Vehículos/Vivienda
NUEVO DESARROLLO				
G	Nuevos habitantes	G=HxE	2.968	Hab.
H	Nuevas viviendas	Estimadas	1.167	Uds.
I	Nuevos vehículos	I=HxF	2.083	Vehículos

- La edificabilidad y su distribución por usos del nuevo espacio urbano, para la determinación de los ingresos fiscales relacionados con la actividad inmobiliaria (IBI e ICIO, básicamente). Estas, de acuerdo con la exposición previa, son:

EDIFICABILIDAD Y USOS	
Aprovechamiento objetivo (AO)	
Usos y tipologías edificatorias	(m2t)
Residencial	108.933,26
Terciario	26.446,43

### 7.1. Determinación de gastos tras la nueva programación

Como ha sido expuesto, la proyección presupuestaria de los gastos corrientes para el PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", se realizará a partir del parámetro gasto por habitante.

Lo anterior, toda vez que, al estar ante una extensión natural de la malla urbana del Municipio de Alicante, la programación en cuestión reproduce las características básicas del modelo preexistente con una ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

Realizando las operaciones oportunas, los gastos corrientes que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de este nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos ciudadanos, empresarios, trabajadores y demás usuarios vinculados al nuevo espacio urbano, se estiman en **2.292.900,09 euros**:



GASTOS	2.292.900,09 €	%	€/habitante
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP. 1.- Gastos de Personal	854.044,25 €	37,25%	288,12 €
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	830.644,76 €	36,23%	280,23 €
CAP. 3.- Gastos Financieros	5.294,26 €	0,23%	1,79 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	408.946,85 €	17,84%	137,96 €
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>2.098.930,12 €</b>	<b>91,54%</b>	<b>708,10 €</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
CAP. 6.- Inversiones Reales	183.090,00 €	7,99%	61,77 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	3.478,15 €	0,15%	1,17 €
CAP. 8.- Activos Financieros	7.401,82 €	0,32%	2,50 €
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>193.969,97 €</b>	<b>8,46%</b>	<b>65,44 €</b>

La proyección presupuestaria de la nueva programación según la clasificación por programas de gasto, y la identificación entre gastos dependientes e independientes del uso por los nuevos habitantes, se presenta en el siguiente cuadro:

Clasificación por programas de gastos			Dependiente (D) / Independiente (I) de uso por habitante	€/habitante según liquidación presupuestaria de 2021	Gasto
Área de gasto	Política de gasto	Denominación			
<b>1</b>		<b>SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS</b>			
	13	Seguridad y movilidad ciudadana	D	146,48 €	434.198,66 €
	15	Vivienda y urbanismo	I	63,58 €	188.465,28 €
	16	Bienestar comunitario	D	116,63 €	345.724,40 €
	17	Medio ambiente	I	29,07 €	86.175,36 €
<b>2</b>		<b>ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL</b>			0,00 €
	21	Pensiones	D	0,69 €	2.037,83 €
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados	D	1,84 €	5.443,75 €
	23	Servicios sociales y promoción social	D	62,37 €	184.861,58 €
	24	Fomento del empleo	D	5,65 €	16.747,26 €
<b>3</b>		<b>PRODUCCIÓN DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE</b>			
	31	Sanidad	D	2,46 €	7.288,33 €
	32	Educación	D	30,28 €	89.767,73 €
	33	Cultura	D	32,73 €	97.017,65 €
	34	Deporte	I	12,61 €	37.392,24 €
<b>4</b>		<b>ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO</b>			
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas	D	55,95 €	165.838,92 €
	44	Transporte público	D	52,04 €	154.246,67 €
	45	Infraestructuras	I	1,04 €	3.075,75 €
	49	Otras actuaciones de carácter económico	I	2,45 €	7.249,35 €
<b>9</b>		<b>ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL</b>			
	91	Órganos de gobierno	I	12,10 €	35.860,63 €
	92	Servicios de carácter general	I	86,99 €	257.862,51 €
	93	Administración financiera y tributaria	I	23,73 €	70.335,97 €
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas	I	1,88 €	5.572,53 €



## 7.2. Determinación de ingresos tras la nueva programación

La estimación de ingresos presupuestarios del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta", se realiza a partir de la mayor población, salvo para los tributos que están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria (ICIO) y el valor del inmueble (IBI), cuya cuantificación se realiza atendiendo a la calificación y edificabilidades establecidas por el Plan para el Sector.

### 7.2.1. Los ingresos por el IBI

La Base Imponible de este tributo es el Valor Catastral de los Inmuebles y éste se determina a partir de Estudios de Mercado.

Para ajustar los datos de este informe a una situación realista, hemos partido del informe de valoración solicitado a la sociedad tasadora Valoraciones del Mediterráneo, S.A., sociedad de tasación homologada por el Banco de España, que se adjunta como Anexo I a la Memoria de Viabilidad Económica.

Esto se justifica en que el valor de mercado nunca puede ser inferior al valor catastral, es decir, el valor catastral nunca podrá exceder al del mercado. Concretamente, el Valor Catastral  $\leq$  Valor de mercado x Edificabilidad.

Aplicando esa estimación obtenemos un valor catastral teórico (referido al uso dominante) y sobre el valor catastral (base imponible del impuesto), se ha aplicado el tipo de gravamen vigente en Alicante para 2021, que es el 0,62795 % para las edificaciones.

Aplicando sobre los distintos usos del Sector, y considerando que Total IBI = Valor Catastral x Tipo IBI, tendríamos el siguiente resultado:

IBI edificaciones				
	Edificabilidad	Valor mercado	Valor catastral	IBI
Residencial	108.933,26	2.850,00	155.229.895,50	974.766,13
Terciario	26.446,43	2.560,00	33.851.430,40	212.570,06
<b>Total</b>	<b>135.379,69</b>			<b>1.187.336,19</b>

Teniendo en cuenta que la edificabilidad total de la actuación es de 135.379,69 m<sup>2</sup>t, los ingresos teóricos que anualmente obtendría el Ayuntamiento por el desarrollo de esa actuación (una vez concluidas las edificaciones), calculados con los tipos de gravamen vigentes en 2021, ascenderían a **1.187.336,19 €**, respecto del valor de la construcción a realizar en el PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta".

Adicionalmente, habrá que calcularse el valor del suelo neto urbanizado a fin de poder establecer el ingreso de IBI en situación de suelo neto solar no edificado.

De conformidad con el Informe de Tasación que se adjunta como Anexo a la Memoria de Viabilidad Económica, el valor total del suelo urbanizado es de 144,559 MM€.

Total de IBI Suelo = Valor total del suelo urbanizado x 50% x 0,62795% = **87035,99 €.**

Asimismo, debe tenerse en cuenta que la base imponible del impuesto irá actualizándose a medida que se desarrollen las obras de urbanización, puesto que el valor catastral de los inmuebles se incrementará.

### 7.2.2. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

En relación con ICIO y teniendo en cuenta que la Base Imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra y que la Ordenanza Fiscal vigente del municipio de Alicante establece un módulo orientativo de valoración de las construcciones a efectos de la liquidación provisional, para viviendas colectivas en edificación abierta de 644,60 € y el tipo de gravamen es del 4 %, el resultado de los ingresos teóricos a obtener por parte del Ayuntamiento:

ICIO = Edificabilidad total x módulo orientativo x tipo gravamen ICIO = 3.490.629,93 €.

El resultado sería el siguiente:

ICIO	
<b>Edificabilidad total</b>	135.379,69
<b>Módulo orientativo</b>	644,6
<b>Tipo de gravamen ICIO</b>	4%
<b>Total ICIO</b>	3.490.629,93

### 7.2.3. Otros ingresos.

La estimación del resto de ingresos corrientes se realiza sobre la base del parámetro de repercusión por habitante:

PROYECCIÓN INGRESOS PAI			
INGRESOS	2.639.788,98 €	%	€/habitante
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP. 1.- Impuestos Directos	1.141.827,96 €	43,25%	385,21 €
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	134.560,12 €	5,10%	45,40 €
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	377.814,65 €	14,31%	127,46 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	904.216,07 €	34,25%	305,05 €
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	64.982,29 €	2,46%	21,92 €
Total Operaciones de Capital	<b>2.623.401,09 €</b>	99,38%	885,03 €
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
CAP. 6.- Enajenación de Inversiones Reales	154,34 €	0,01%	0,05 €
CAP. 7.- Transferencias de Capital	11.907,49 €	0,45%	4,02 €
CAP. 8.- Activos Financieros	4.326,07 €	0,16%	1,46 €
Total Operaciones de Capital	16.387,90 €	0,62%	5,53 €

Es decir, que, considerando que la programación del Polígono A1 mantendría los parámetros medios del municipio en cuanto a ingresos corrientes, la repercusión global en cuanto a los mismos sería de 2.639.788,98 €.

## 8. ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS PÚBLICOS SOBRE LA HACIENDA PÚBLICA MUNICIPAL (IMPACTO DEL PAI EN EL PRESUPUESTO)

### 8.1. Análisis estático de la sostenibilidad económica de la actuación

El signo resultante de la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes del Presupuesto estimado para el PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta" determinará la sostenibilidad económica de la ordenación propuesta.

Con base en lo expuesto, tenemos que los gastos e ingresos corrientes derivados del PAI, serían los siguientes:

<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP. 1.- Gastos de Personal	854.044,25 €	37,25%	288,12 €
CAP. 2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	830.644,76 €	36,23%	280,23 €
CAP. 3.- Gastos Financieros	5.294,26 €	0,23%	1,79 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	408.946,85 €	17,84%	137,96 €
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>2.098.930,12 €</b>	<b>91,54%</b>	<b>708,10 €</b>

<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP. 1.- Impuestos Directos	1.141.827,96 €	43,25%	385,21 €
CAP. 2.- Impuestos Indirectos	134.560,12 €	5,10%	45,40 €
CAP. 3.- Tasas y Otros Ingresos	377.814,65 €	14,31%	127,46 €
CAP. 4.- Transferencias corrientes	904.216,07 €	34,25%	305,05 €
CAP. 5.- Ingresos Patrimoniales	64.982,29 €	2,46%	21,92 €
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>2.623.401,09 €</b>	<b>99,38%</b>	<b>885,03 €</b>

El Saldo Fiscal resulta ser positivo, pues los ingresos superan en **524.470,97 €** los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento para hacer frente al mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios, tras deducir los importes de los tributos no recurrentes mencionados.

### 8.2. Análisis dinámico de la sostenibilidad económica de la actuación

Considerando que las viviendas a edificar serían 1.167, y que los metros cuadrados de techo de promoción inmobiliaria totales serían 135.379,69, y que la superficie lucrativa sería de 42.935,19 metros cuadrados, se podrían presentar los siguientes escenarios en cuanto al ritmo de edificación y la relación gastos-ingresos que estos supondrían:

- Escenario recesivo.** La edificación de la totalidad de los solares se realizaría en 12 años desde la entrega de la urbanización a la Administración, por lo que el ritmo de producción inmobiliaria sería de 97 viviendas/año, lo que vendrían a representar unos 11.385,88 metros cuadrados de techo de promoción inmobiliaria.
- Escenario normalizado.** La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Se ha considerado un ritmo de edificación un 50% superior

al previsto en el escenario recesivo, es decir, una consolidación de todas las edificaciones en 9 años desde la entrega de la urbanización a la Administración, con un ritmo de producción de 130 viviendas/año, o lo que es lo mismo, 15.181,17 metros cuadrados de techo de promoción inmobiliaria.

- c) **Escenario expansivo.** El ritmo de construcción de las edificaciones sería el doble del recesivo, culminando los trabajos de edificación en 6 años, con un ritmo de producción de 194 viviendas por año, o, en otros términos, 22.771,75 metros cuadrados de techo de promoción inmobiliaria.

Para calcular los saldos finales que se producirían anualmente en cada uno de los escenarios, se calculan las siguientes cuantías:

- Gastos corrientes: los mismos estarán compuestos, a su vez, por gastos dependientes del uso por los habitantes y por gastos independientes del uso.

Es decir, se calcularán unos gastos independientes que permanecerán invariables desde el momento en que se realice la urbanización del polígono, y otros que irán variando conforme vaya aumentando el número de habitantes que se establezcan en el Polígono urbanizado.

- Ingresos corrientes: en su cálculo se tendrá en cuenta la distinción entre los ingresos de carácter recurrente y aquellos ingresos que se devengan de forma puntual con motivo de la construcción (ICIO y Plusvalía municipal).

Así, respecto a los corrientes:

- Se calculará la diferencia entre el total de ingresos corrientes menos los ingresos correspondientes a IBI, ICIO y Plusvalía municipal en los Presupuestos de Alicante de 2021. Esta operación dejará un resultado que, dividido por el número de habitantes de la ciudad, otorgará una ratio de ingresos corrientes recurrentes por habitante que podrá ser aplicada a la variación de habitantes año a año en el PAI.
- Se tendrá un IBI del suelo fijo todos los años, correspondiente con la superficie lucrativa, y un IBI variable que irá dependiendo de los metros de techo que van siendo materializados, y que, por lo tanto, variará según los escenarios.

Y respecto a los impuestos con hechos imponible puntuales y vinculados a la actividad inmobiliaria:

- El ICIO se calculará utilizando la fórmula expresada anteriormente.
- La Plusvalía, dado su carácter particular, se utilizará aplicando el parámetro o la relación existente entre el impuesto recaudado en tal concepto y el IBI en el Presupuesto Municipal de Alicante de

2021 (13,49%), al IBI que se vaya recaudando anualmente en las estimaciones anuales de los distintos escenarios.

Proyectando la metodología y datos señalados, tenemos los siguientes resultados:

**a) Escenario recesivo (12 años desde la entrega de la urbanización a la Administración para la construcción de la total edificabilidad).**

ANÁLISIS DINÁMICO DE GASTOS - INGRESOS TRAS PAI (RECESIVO)								
Año	Gastos corrientes		Ingresos vinculados a actividad inmobiliaria no recurrentes		IBI		Resto de Ingresos recurrentes	Saldo final
	Gastos Independientes del uso por los hab.	Gastos Dependientes del uso por los hab.	ICIO	Plusvalía	IBI Suelo	IBI Edificación		
2024					87.035,99 €			87.035,99 €
2025					87.035,99 €			87.035,99 €
2026	345.994,82 €	125.264,40 €	290.885,83 €	25.092,93 €	87.035,99 €	98.944,68 €	142.640,28 €	173.340,49 €
2027	345.994,82 €	250.528,80 €	290.885,83 €	38.442,77 €	87.035,99 €	197.889,36 €	285.280,55 €	303.010,89 €
2028	345.994,82 €	375.793,20 €	290.885,83 €	51.792,61 €	87.035,99 €	296.834,05 €	427.920,83 €	432.681,29 €
2029	691.989,64 €	501.057,60 €	290.885,83 €	65.142,45 €	87.035,99 €	395.778,73 €	570.561,11 €	216.356,87 €
2030	691.989,64 €	626.322,00 €	290.885,83 €	78.492,29 €	87.035,99 €	494.723,41 €	713.201,39 €	346.027,27 €
2031	691.989,64 €	751.586,40 €	290.885,83 €	91.842,13 €	87.035,99 €	593.668,09 €	855.841,66 €	475.697,67 €
2032	691.989,64 €	876.850,80 €	290.885,83 €	105.191,97 €	87.035,99 €	692.612,78 €	998.481,94 €	605.368,07 €
2033	691.989,64 €	1.002.115,19 €	290.885,83 €	118.541,81 €	87.035,99 €	791.557,46 €	1.141.122,22 €	735.038,47 €
2034	691.989,64 €	1.127.379,59 €	290.885,83 €	131.891,65 €	87.035,99 €	890.502,14 €	1.283.762,49 €	864.708,87 €
2035	691.989,64 €	1.252.643,99 €	290.885,83 €	145.241,48 €	87.035,99 €	989.446,82 €	1.426.402,77 €	994.379,27 €
2036	691.989,64 €	1.377.908,39 €	290.885,83 €	158.591,32 €	87.035,99 €	1.088.391,50 €	1.569.043,05 €	1.124.049,66 €
2037	691.989,64 €	1.503.172,79 €	290.885,83 €	158.591,32 €	87.035,99 €	1.088.391,50 €	1.711.683,33 €	1.141.425,54 €

**b) Escenario normalizado (9 años para la construcción de la total edificabilidad del ámbito).**

ANÁLISIS DINÁMICO DE GASTOS - INGRESOS TRAS PAI (NORMALIZADO - 9 AÑOS DE CONSTRUCCIÓN)								
Año	Gastos corrientes		Ingresos vinculados a actividad inmobiliaria no recurrentes		IBI		Otros Ingresos recurrentes	Saldo final
	Gastos Independientes del uso por los hab.	Gastos Dependientes del uso por los hab.	ICIO	Plusvalía	IBI Suelo	IBI Edificación		
2024					87.035,99 €			87.035,99 €
2025					87.035,99 €			87.035,99 €
2026	345.994,82 €	167.019,20 €	387.847,77 €	29.542,88 €	87.035,99 €	131.926,24 €	190.187,04 €	313.525,90 €
2027	691.989,64 €	334.038,40 €	387.847,77 €	47.342,66 €	87.035,99 €	263.852,49 €	380.374,07 €	140.424,95 €
2028	691.989,64 €	501.057,60 €	387.847,77 €	65.142,45 €	87.035,99 €	395.778,73 €	570.561,11 €	313.318,81 €
2029	691.989,64 €	668.076,80 €	387.847,77 €	82.942,23 €	87.035,99 €	527.704,97 €	760.748,14 €	486.212,68 €
2030	691.989,64 €	835.096,00 €	387.847,77 €	100.742,02 €	87.035,99 €	659.631,21 €	950.935,18 €	659.106,54 €
2031	691.989,64 €	1.002.115,19 €	387.847,77 €	118.541,81 €	87.035,99 €	791.557,46 €	1.141.122,22 €	832.000,41 €
2032	691.989,64 €	1.169.134,39 €	387.847,77 €	136.341,59 €	87.035,99 €	923.483,70 €	1.331.309,25 €	1.004.894,28 €
2033	691.989,64 €	1.336.153,59 €	387.847,77 €	154.141,38 €	87.035,99 €	1.055.409,94 €	1.521.496,29 €	1.177.788,14 €
2034	691.989,64 €	1.503.172,79 €	387.847,77 €	171.941,16 €	87.035,99 €	1.187.336,19 €	1.711.683,33 €	1.350.682,01 €

**c) Escenario expansivo (6 años para la construcción).**

ANÁLISIS DINÁMICO DE GASTOS - INGRESOS TRAS PAI (EXPANSIVO)								
Año	Gastos corrientes		Ingresos vinculados a actividad inmobiliaria no recurrentes		IBI		Resto de Ingresos recurrentes	Saldo final
	Gastos Independientes del uso por los hab.	Gastos Dependientes del uso por los hab.	ICIO	Plusvalía	IBI Suelo	IBI Edificación		
2024					87.035,99 €			87.035,99 €
2025					87.035,99 €			87.035,99 €
2026	691.989,64 €	250.528,80 €	581.771,65 €	38.442,77 €	87.035,99 €	197.889,36 €	285.280,55 €	247.901,90 €
2027	691.989,64 €	501.057,60 €	581.771,65 €	65.142,45 €	87.035,99 €	395.778,73 €	570.561,11 €	507.242,70 €
2028	691.989,64 €	751.586,40 €	581.771,65 €	91.842,13 €	87.035,99 €	593.668,09 €	855.841,66 €	766.583,50 €
2029	691.989,64 €	1.002.115,19 €	581.771,65 €	118.541,81 €	87.035,99 €	791.557,46 €	1.141.122,22 €	1.025.924,29 €
2030	691.989,64 €	1.252.643,99 €	581.771,65 €	145.241,48 €	87.035,99 €	989.446,82 €	1.426.402,77 €	1.285.265,09 €
2031	691.989,64 €	1.503.172,79 €	581.771,65 €	171.941,16 €	87.035,99 €	1.187.336,19 €	1.711.683,33 €	1.544.605,89 €

Como puede apreciarse, la sostenibilidad del programa de actuación se mantiene incluso en el peor de los escenarios, al no incurrirse en déficit, sino más bien al contrario, resulta una intervención beneficiosa para las arcas públicas.

**9. CONCLUSIÓN**

De lo expuesto a lo largo de esta memoria, **se pone de manifiesto la sostenibilidad económica** del PAI del Pol. A.1 del Sector 1/4 "Albufereta".

En Alicante, a 31 de octubre de 2023.

Rubén  
Navarro  
Tudela

Digitally signed by  
Rubén Navarro  
Tudela  
Date: 2023.10.31  
14:19:03 +01'00'

Fdo. Rubén Navarro Tudela  
Abogado Col. ICALI nº 6719