



AJUNTAMENT DE LA VILA JOIOSA

PLAN DE REFORMA INTERIOR QUE ESTABLECE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PARA DEFINIR UNA PARCELA PARA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS EN ÁREA URBANA TI-8 DEL PLAN GENERAL A5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Proponente: ROMEX INVESTMENTS SPAIN S.L.

enero de 2024

INDICE DEL DOCUMENTO

1. ESTUDIOS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	2
1.1. NORMATIVA APLICABLE	2
1.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO	2
1.3. OBLIGATORIEDAD DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	3
1.4. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	3
1.5. EL “BALANCE FISCAL MUNICIPAL”	3
1.6. FASES DEL ESTUDIO	4
1.7. METODOLOGÍA PARA EL DESARROLLO DE MODELOS SOSTENIBLES ECONÓMICAMENTE EN UN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	5
1.7.1. Estructura de los gastos	5
1.7.2. Estructura de los ingresos	6
2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL ÁREA TI-8 ALCOCÓ	8
2.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO POR EL PLAN DE REFORMA INTERIOR	8
2.1.1. Superficie y parámetros urbanísticos del PRI	8
2.1.2. Costes económicos probables de ejecución de la urbanización	10
2.1.3. Plazos para el desarrollo completo del área	10
2.2. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES	10
2.2.1. Impuestos directos	16
2.2.2. Impuestos indirectos	19
2.3. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS GASTOS POR OPERACIONES CORRIENTES	22
2.3.1. Gastos corrientes generados por la nueva población	22
2.3.2. Gastos específicos generados por la nueva urbanización	23
2.4. DIAGNÓSTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	24
2.4.1. Resultados	24
2.4.2. Diagnóstico y conclusiones de los resultados	26
2.5. APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN Y COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES DE APROVECHAMIENTO	27
2.5.1. Concepto	27
2.5.2. Cálculo del valor económico del aprovechamiento	27

1. ESTUDIOS DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1.1. NORMATIVA APLICABLE

El artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, regula la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano tanto en la vertiente ambiental como en la económica, siendo este último aspecto el expresado en el 4º apartado que concreta el “**Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica**”, con el siguiente tenor literal:

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

*4. 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.*

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, complementa el anterior artículo, estableciendo que:

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.

1.2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO

En consecuencia, el objetivo del “Estudio de Sostenibilidad Económica” en el planeamiento de desarrollo es determinar el equilibrio económico a largo plazo de la actuación sobre la hacienda local, como consecuencia del mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras a implantar, y los nuevos servicios necesarios con la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva urbanización y por tanto, más población que se van agregando en el territorio cuando el Ayuntamiento recibe las obras, y cuando se consolida la edificación. A diferencia de los anteriores Estudios Económico-Financieros de la planificación general tradicional, cuya finalidad era la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva pieza de la ciudad sin merma de la calidad urbana anteriormente consolidada; el nuevo documento denominado “Informe o Estudio de Sostenibilidad Económica”, además de realizar lo anteriormente mencionado, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación del nuevo ámbito una vez urbanizada y recibida la urbanización por la Administración Pública.

La viabilidad económica es la condición que evalúa la conveniencia de un proyecto al que califica, atendiendo a la relación que existe entre los recursos empleados para obtenerlo y aquellos de los que se dispone al final de la actuación.

En muchas ocasiones, los recursos de los que se dispone para evaluar la viabilidad económica vienen determinados por los que produce el propio proyecto que se está evaluando, por lo que en realidad se lleva a cabo un análisis de rendimiento o rentabilidad interna. Para ello se enfrenta lo que se produce con lo que se gasta, en términos económicos.

En ningún caso debemos olvidar que los Programas de Actuaciones Integradas, Programas de Actuaciones Aisladas o licencias directas de los suelos urbanos y urbanizables, han de prever la cuantificación económica integra de las cargas de urbanización a cargo de los propietarios del suelo, que incluyen todos los costes y gastos necesarios para la implantación y puesta en funcionamiento de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar; así como todos los necesarios para su conexión e integración con los servicios públicos preexistentes. Consecuentemente la programación sectorial ha de garantizar y avalar la ejecución total de las infraestructuras, directas o indirectas y su completo abono por los propietarios de los terrenos. Por lo tanto, no sería necesario evaluar el impacto económico que para la Hacienda Pública Local supone el coste de la nueva implantación de infraestructuras, pues su abono o pago están garantizados con la programación urbanística en los P.A.I., P.A.A., o en su caso, licencia directa.

De acuerdo con el artículo 82 del Texto Refundido de la LOTUP, respecto al aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento, tenemos:

El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente.

*En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas **que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior**, será de aplicación, con carácter general, el 10 por ciento de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 por ciento, o incrementarse hasta el 20 por ciento si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.*

Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el patrimonio público de suelo.

La aplicación de este precepto será aplicable al incremento del aprovechamiento que otorga el PRI, en concreto 644 m² de techo.

1.3. OBLIGATORIEDAD DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establecen la obligatoriedad de incluir el informe de sostenibilidad económica en los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización.

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación

1.4. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El Informe de Sostenibilidad Económica debe evaluar el impacto “económico-financiero” en la Hacienda Municipal Local de la actuación urbanizadora en su conjunto territorial y temporal, analizando los posibles y probables escenarios de desarrollo inmobiliarios, sociales, materiales y fiscales. Las actuaciones de urbanización efectúan la transformación del suelo rural y/o rustico, por la ejecución material de las infraestructuras, servicios urbanos y dotaciones, en solares para su posterior edificación, conllevando normalmente un aumento de la población.

Estas actuaciones tienen una repercusión directa en el presupuesto de la Hacienda Local, ya que implican el mantenimiento y conservación de las calles, jardines, equipamientos e instalaciones realizadas y la prestación de servicios a la nueva población alojada. En consecuencia, es necesario analizar, diagnosticar y enjuiciar:

1) Los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras de urbanización necesarias para la ejecución de la actuación urbanizadora; los gastos de la puesta en marcha y la consiguiente prestación de los servicios públicos y equipamientos necesarios resultantes de la misma, que sean a cargo del Ayuntamiento, y los ingresos corrientes derivados de la actuación por la aplicación de las Ordenanzas Fiscales municipales vigentes de forma tal que excedan a los gastos de funcionamiento, logrando un **“Balance Fiscal Municipal” positivo**.

2) Sobre las inversiones a cargo del Ayuntamiento (infraestructuras y aportación neta al desarrollo de los sectores, si fuese necesario), que puedan encajar dentro de sus capacidades previsibles de inversión y/o cofinanciarse con el valor de mercado inmobiliario de las cesiones normativas del aprovechamiento urbanístico lucrativo.

Además, deberá tenerse en cuenta, entre otras, las siguientes variables que introducidas en el modelo propuesto en este trabajo producen diversos escenarios de sostenibilidad, como son:

- Proyecciones de población del sector a urbanizar, con líneas tendenciales expansivas, recesivas y normalizadas.
- Empadronamiento de la población en el nuevo sector.
- Tiempo de desarrollo de la urbanización.

- Ritmo de construcción y ocupación de las edificaciones en la urbanización.
- Valor Catastral o valor de mercado de los diferentes activos inmobiliarios.
- Tasa Impositiva de cada uno de los diferentes impuestos.
- Posible Incremento de gastos por operaciones corrientes, etc.

En resumen, el estudio se centrará en la evaluación del impacto económico y financiero que para las Haciendas Públicas Locales, tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico del nuevo sector, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes de la actuación urbanística terminada; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales, en la misma. La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora terminada, determinará la sostenibilidad económica o no de la actuación urbanística a largo plazo.

Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir de imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local, por que se han planificado infraestructuras, especialmente, viarias y algunas reservas de equipamientos o dotaciones, que tiene justificación más que limitada o una dimensión excesiva en relación a las necesidades reales del propio municipio o de la nueva actuación o del conjunto de ambas, especialmente cuando sirven para justificar o poner en valor más suelo edificable lucrativo del necesario en la futura urbanización.

Estudiamos la urbanización en su conjunto, de toda el área TI-8, objeto de Plan de Reforma Interior.

1.5. EL “BALANCE FISCAL MUNICIPAL”

La metodología del “Balance Fiscal Municipal”, si es positiva y justifica la sostenibilidad económica del nuevo desarrollo urbano significa que:

1. El Ayuntamiento tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en mantenimiento de infraestructuras, puesta en marcha de servicios y de nuevos equipamientos a su cargo cuando se ponga en marcha el nuevo desarrollo.
2. La nueva urbanización será autosuficiente para su mantenimiento, es decir, se podrá cumplir que los ingresos derivados del nuevo desarrollo serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios esenciales.

Para alcanzar dicho objetivo se deberá identificar y cuantificar:

- Los **gastos** en los cuales incurrirá el correspondiente Ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización y
- Los **ingresos** previsibles por parte del Ayuntamiento durante el funcionamiento de la misma.

La diferencia entre los gastos que deberá asumir y los ingresos que percibirá el Ayuntamiento determinará la sostenibilidad económica de la urbanización a largo plazo.

“Balance Fiscal Municipal” = Ingresos corrientes - Gastos de funcionamiento.

Se tendrán en cuenta todos los Ingresos Corrientes derivados del funcionamiento de la nueva urbanización terminada, entre otros, los siguientes: Impuesto de Bienes inmuebles, Impuesto de Actividades Económicas, Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, Tasas de licencias de obra, 1ª ocupación y medioambientales, Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos, Impuesto de circulación de vehículos a motor, Tasas de vados de vehículos, Tasas de basuras, Tasas de abastecimiento de agua, Tasas de alcantarillado, Tasas de depuración, etc

La estructura general de Gastos de funcionamiento que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización será entre otros, los siguientes: Mantenimiento y amortización de las infraestructuras, Costes de funcionamiento de los servicios, etc.

1.6. FASES DEL ESTUDIO

El Informe de Sostenibilidad Económica se divide en las fases siguientes:

FASE I: RECOPIACIÓN DE LA INFORMACIÓN EXISTENTE

Se recopilarán los datos disponibles en el Ayuntamiento, referidos a todos los datos contables en relación con la gestión y explotación de los servicios públicos municipales.

Se realizará una recopilación de la normativa legal y de la documentación técnico-contable aplicable a los ingresos y gastos públicos derivados del funcionamiento de la Hacienda Pública Local; así como de la futura actuación urbanizadora, es decir del P.A.I., con el Proyecto de Urbanización del nuevo sector a urbanizar que incluya las conexiones con la red de infraestructuras generales del municipio.

Además, será necesario disponer de un estudio demográfico y de necesidades de vivienda, en el que se recoja, como mínimo: el crecimiento vegetativo de la ciudad, la posibilidad de cambio de la estructura familiar, el tanto por ciento de estimación en vivienda de segunda residencia, la posible corrección de la rigidez del mercado (la vivienda vacía), etc.

FASE II: EL CALENDARIO DE CONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD

El calendario genérico de construcción de la ciudad se puede dividir en dos grandes fases, la primera de ella constituida por la urbanización, construcción y venta de los inmuebles; y la segunda estaría formada por la ocupación de todas las edificaciones ya construidas.

Por lo tanto, deberemos evaluar el “Balance Fiscal Municipal”, cada vez que se inicie un nuevo sector, o nuevos sectores en su conjunto.

Esta estimación de los ingresos puntuales y permanentes y los gastos de funcionamiento de la Hacienda Municipal se realizará con un calendario detallado “año a año” de la o de las correspondientes programaciones a urbanizar.

En el caso, en que se programen nuevos sectores en su conjunto, o uno a continuación de otro, en un breve plazo temporal deberá tenerse en cuenta que la última programación debe efectuarse en función del total suelo vacante, sin licencia para edificar y del número total de viviendas no ocupadas.

Esta metodología, entendemos que, es la más adecuada, por su evaluación continua en el tiempo, ya que permite comprobar:

- La viabilidad económica de las actuaciones urbanísticas
- La adecuación del uso productivo del suelo
- Su adecuada implantación en el territorio
- El factible mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios
- El ritmo de construcción de viviendas y su ocupación real
- La coherencia entre el ritmo de crecimiento de las nuevas edificaciones y la ciudad

Es decir, medimos la sostenibilidad económica de la nueva actuación urbanística en relación con el conjunto de la ciudad en el momento temporal preciso.

FASE III: DETERMINACIÓN DE COSTES

Los costes se determinarán empleando los principios técnico-contables aplicables en la normativa vigente, a partir del análisis y estudio directo del Presupuesto Municipal Liquidado.

FASE IV: ESTIMACIÓN DE INGRESOS

Se procederá a la estimación de los ingresos realizando las oportunas evaluaciones de las bases imponibles y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de los impuestos, de acuerdo con la normativa vigente.

FASE V: DIAGNÓSTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

A partir de los datos obtenidos de las fases anteriores se realizará un diagnóstico de la sostenibilidad económica de actuación “ex novo” que se pretende realizar, respecto de los gastos e ingresos públicos para los distintos escenarios probables y posibles analizados; que permite comprobar: la viabilidad económica de la actuación urbanística, su adecuada implantación en el territorio, el factible mantenimiento de las infraestructuras y prestación de servicios, así como la adecuación del uso productivo del suelo.

FASE VI: PROPUESTA DE MEDIDAS PARA LA HIPÓTESIS DE INSOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En el supuesto de que se manifieste y justifique la insostenibilidad económica del sector se deberá proponer aquellas medidas que se consideren oportunas al objeto de lograr la sostenibilidad económica de los mismos.

Estas medidas podrán ser tanto de disminución de gastos como de incremento de ingresos; y si no es posible su concreción económica se indicarán los estudios o las modificaciones de la planificación, general o pormenorizada, que deberían realizarse para que el desarrollo de la nueva actuación urbanizadora fuese sostenible económicamente hablando.

1.7. METODOLOGÍA PARA EL DESARROLLO DE MODELOS SOSTENIBLES ECONÓMICAMENTE EN UN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

La capacidad económica de mantener la nueva ciudad, después de su construcción, en relación con los servicios de competencia municipal, dependen de los ingresos corrientes del Ayuntamiento (dimensión de las bases tributarias por tipos impositivos o presión fiscal) y de los costos de los servicios (dimensión de los servicios por costo unitario que reflejan la ratio de calidad).

El excedente entre ingresos corrientes y los gastos de funcionamiento del Ayuntamiento constituyen el denominado “Ahorro Bruto” (“Balance Fiscal Municipal”) que, con la deducción de la “carga financiera”, dedicada al pago de créditos contratados en años anteriores para financiar las inversiones genera el “Ahorro Neto” que se puede dedicar, junto al nuevo endeudamiento, a financiar la nueva inversión.

El indicador de sostenibilidad económica desde el punto de vista de los impactos en la hacienda municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiamiento de las inversiones, es precisamente el **Balance Fiscal Municipal positivo** entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la actividad localizada exnovo y los nuevos residentes y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos y servicios municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal, es decir del presupuesto liquidado, con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal. Evidentemente debe afirmarse, en la primera fase del estudio, que el presupuesto del municipio no se encuentra comprometido ya, en su inicio, en este sentido.

La ecuación básica de “Balance Fiscal Municipal”, es el equivalente al ahorro bruto:

BALANCE FISCAL MUNICIPAL = AHORRO BRUTO

INGRESOS CORRIENTES = Base tributaria (dimensiones) * Presión Fiscal (tipos y tarifas) (- menos)

GASTOS FUNCIONAMIENTO SERVICIOS = Cantidad y Calidad de servicios * Coste unitario

En relación al Balance Fiscal Municipal, si la principal conclusión de la Hacienda Municipal es que los ingresos de carácter permanente son suficientes para compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter “puntual” de plusvalías, licencias de obras y medio ambientales pueden aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea por la carga financiera o directamente a la inversión y que los ingresos del nuevo crecimiento no son imprescindibles para financiar el gasto corriente, tenemos que el municipio es sostenible económicamente hablando.

Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente no son suficiente para cubrir los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir una parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; esto implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo que el municipio es insostenible económicamente hablando si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

El estudio económico del Balance Fiscal Municipal debe hacerse siempre en unidades monetarias reales o constantes del año en que se realiza el mencionado estudio.

Así mismo, la ecuación del Ahorro Neto es:

AHORRO NETO:

- + (Base tributaria * Presión Fiscal)
- (Dimensiones Servicios * Coste Unitario)
- Carga financiera (de las inversiones anteriores)

1.7.1. Estructura de los gastos

Los nueve capítulos en que se descomponen los gastos municipales de su presupuesto general liquidado son: Capítulo 1: Gastos de personal, Capítulo 2: Gastos corrientes, Capítulo 3: Gastos financieros, Capítulo 4: Transferencias corrientes, Capítulo 6: Inversiones reales, Capítulo 7: Trasferencias de capital, Capítulo 8: Activos financieros y Capítulo 9: Pasivos financieros Con carácter general, puede decirse que un ayuntamiento tiene unos gastos que pueden considerarse como fijos, que coinciden con los que el Presupuesto de Gastos define como “Gastos Corrientes”, y otra serie de gastos, definidos como “Gastos de Capital”, que engloba, entre otras, a la capacidad inversora (capítulo VI del presupuestos de gastos) del municipio.

Los gastos corrientes del presupuesto del año en el que se realiza el estudio económico se pueden desagregar de la siguiente forma:

- 1. Servicios de carácter general
- 2. Protección civil y seguridad ciudadana
- 3. Protección y Promoción social: Servicios Sociales
- 4.
 - 4.1. Urbanismo, vivienda y medioambiente. Proyectos urbanos y obras municipales
 - 4.2. Sanidad, Educación, Cultura y otros servicios comunitarios
 - 4.3. Limpieza, recogida de residuos y saneamiento
- 5. Vía y Transporte públicos
- 6. Gestión y regularización económica
- 7. Promoción económica
- 8. Transferencias internas corrientes
- 9. Transferencias corrientes de las Administraciones públicas

El total de los gastos dependerá de la dimensión física de las infraestructuras y servicios, de la calidad y del coste unitario. La calidad es difícilmente separable del costo unitario de forma que se puede utilizar una ratio media en función de las dimensiones relevantes del territorio, como son los m2 de viales públicos, el m2 de techo edificable y la población residente.

La consideración de los estándares de gastos por techo edificable implicaría la necesidad de aceptar la hipótesis que la nueva actuación urbanística se basa en las características medias del municipio, mientras que el estándar por espacio público intentará poner de relieve las características diferenciales de “compacidad” y “densidad” de la actuación urbanística en relación a las características medias.

SERVICIO DIMENSION INDICADOR DE DEMANDA

- 1.- Vía pública, Parques y jardines m2 de vía pública Residentes / actividades
- 2.-Tratamiento de Residuos y limpieza m2 construidos del IBI Residentes / actividades
- 3.- Seguridad ciudadana m2 construidos del IBI Residentes / actividades
- 4.- Enseñanza Residentes censados
- 5.- Zonas deportivas Residentes censados
- 6.-Otros Servicios personales Residentes censados
- 7.- Administración General m2 construidos del IBI Residentes / actividades

Habrà que obtener y analizar los estándares en ambos casos y aplicar aquellos que mejor se adapten a la futura realidad física.

Con los anteriores estándares obtenidos, en todos los casos en costes monetarios en el año en el que se realiza el estudio económico, aplicados a las dimensiones de nuevo techo construido, nuevos residentes y nuevo espacio público derivados del desarrollo del planeamiento, sin incrementar los estándares unitarios de prestación de servicios, nos permitirían calcular los gastos de funcionamiento de los nuevos desarrollos urbanísticos.

También debemos tener en cuenta que la creación de un nuevo puesto de trabajo (en sectores industriales o terciarios) o de un nuevo residente (en sectores residenciales) produce gastos diferenciales para la Hacienda Municipal, porque los puestos de trabajo no necesitan de los servicios personales. En función de la desagregación de los servicios podemos considerar que un nuevo residente generará dos tipos de gastos (territorio-servicios municipales-administración general y servicios personales) mientras que el puesto de trabajo solo generará servicios del primer grupo (territorio-servicios municipales-administración general).

1.7.2. Estructura de los ingresos

Los nueve capítulos en que se descomponen los ingresos municipales de su presupuesto general liquidado son: Capítulo 1: Impuestos directos, Capítulo 2: Impuestos indirectos, Capítulo 3: Tasa y otros ingresos, Capítulo 4: Transferencias corrientes, Capítulo 5: Ingresos patrimoniales, Capítulo 6: Enajenación de inversiones reales, Capítulo 7: Transferencia de capital, Capítulo 8: Variación de activos financieros y Capítulo 9: Variación de pasivos financieros.

Los ingresos pueden ser diferenciados, en ingresos propios e ingresos ajenos, y también, de la misma forma que los gastos, en ingresos corrientes e ingresos de capital.

Los ingresos corrientes son aquellos que el Ayuntamiento obtiene mediante tributos municipales directos (Cap. I) (IAE; IBI; IVTM), indirectos (Cap. II) (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras), tasas y contribuciones (CAP. III) y Transferencias Corrientes (Cap. IV). También los Ingresos Patrimoniales (Cap. V) son considerados ingresos corrientes.

La construcción de la ciudad la podemos dividir o desagregar en dos grandes grupos. El primer grupo estaría formado por la fase de urbanización de la ciudad, construcción y venta de las edificaciones, en la que son significativos los denominados Ingresos Puntuales. El segundo grupo estaría formado por la fase en la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas, en la que son significativos los denominados Ingresos Permanentes.

Por lo tanto, a efectos de analizar el Balance Municipal Fiscal, la estructura relevante de ingresos corrientes es la diferenciación de ingresos puntuales y permanentes, sin y con transferencias corrientes, que pasamos a detallar a continuación:

1.7.2.1. Definición y clasificación de los Ingresos Puntuales

Los ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta.

La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo de un planeamiento de desarrollo pormenorizado se obtiene aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento en el momento temporal del estudio económico de sostenibilidad.

El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales municipales.

En la fase de urbanización, construcción y venta son especialmente relevantes los llamados Ingresos Puntuales, como son:

El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

- La Licencia de Obras en la construcción.
- La licencia de primera ocupación en su caso.
- Los Permisos Ambientales, en el momento del inicio de actividad en su caso.
- El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías), en su caso.
- Otras Tasas y Licencias urbanísticas.

Los ingresos puntuales no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa 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.

1.7.2.2. Definición y clasificación de los Ingresos Permanentes (sin transferencias corrientes)

La “nueva ciudad construida”, una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto anual municipal liquidado del año en que se realice el estudio económico de sostenibilidad.

Estos estándares consideran el “precio” a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los específicos de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales es homogénea en todo el municipio.

En valores constantes los estándares no variarán por la condición de que no se incremente la presión fiscal, salvo que el modelo económico sea insostenible y en ese caso habrá que variar los tipos impositivos para aumentar los ingresos.

La variable más significativa para el establecimiento de los estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado del catastro de urbana.

En la fase en que ya están construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Actividad Económica (I.A.E.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado).
- Ingresos Patrimoniales

2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL ÁREA TI-8 ALCOCÓ

Se realiza el análisis del área TI-8 completa, ya que el nuevo uso turístico de la parcela M 3.3, que resulta de la aplicación del presente Plan de Reforma Interior se integra en una zona ya parcialmente consolidada, aunque sin terminar de urbanizar y edificar, por tanto, realizamos el análisis global donde se estimará un plazo de consolidación y un coste estándar de ejecución.

Los últimos datos fiables existentes de estadísticas municipales son los del Instituto Valenciano de Estadística publicados en el año 2023, referidos al año 2022.

En consecuencia, analizaremos estos junto con los presupuestos municipales del año 2022.

2.1. PLANEAMIENTO PROPUESTO POR EL PLAN DE REFORMA INTERIOR

2.1.1. Superficie y parámetros urbanísticos del PRI

PLAN DE REFORMA INTERIOR

De acuerdo con el artículo 40 del TRLOTUP, referido a planes de reforma interior, estos ordenan pormenorizadamente sectores completos en ámbitos de suelo. Los planes de reforma interior cumplen análoga función en ámbitos previamente urbanizados o con alto grado de consolidación y en los ámbitos de actuación sobre el medio urbano a que se refieren los artículos 35 y 72 de esta ley y la legislación del Estado en materia de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Los planes de reforma interior también podrán delimitar dichas unidades por necesidades funcionales de renovación urbana o cuando sean necesarias según las normas y criterios de equidistribución previstos por el plan general estructural y esta ley; y establecerán los ámbitos a desarrollar mediante actuaciones aisladas, allí donde no se precisen las actuaciones integradas.

La modificación de la ordenación que se propone en este documento busca definir una parcela de uso exclusivo turístico, y además, una solución de un menor impacto territorial por tres motivos fundamentales:

- Crea nuevas dotaciones públicas para compensar el aumento de la edificabilidad turística.
- Integra el paseo marítimo en suelo dominio público.
- Delimita el área por la línea marítimo terrestre.

Las determinaciones del Plan de Reforma Interior serán las propias de la ordenación pormenorizada. En este documento se diferencia el carácter público o privado del destino urbanístico de los terrenos ordenados y la calificación de cada uno de ellos. Asimismo, se establecerá la forma de gestión por licencia directa o por el sistema de Actuación Aislada. El Plan de Reforma Interior fijará sus condiciones de urbanización del ámbito vial de cada parcela.

De acuerdo con el PRI que se presenta, la clasificación del suelo es la de Urbano, y la calificación de Uso Turístico Intensivo.

ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 1	Hotelera	EA 3a	5.272,00	1,21	6.377,84
Manzana 2	Residencial	EA 3a	14.608,00	0,70	10.225,60
Manzana 3.1	Residencial	EA 5a	980,00	0,40	392,00
Manzana 3.2	Residencial	EA 5a	400,00	0,40	160,00
Manzana 3.3	Turístico	EA 5a	4.755,00	0,64	3.059,28
Manzana 3.4	Residencial	EA 5a	5.643,00	0,40	2.257,20
Manzana 4	Residencial	EA 5a	7.840,00	0,40	3.136,00
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	0,70	4.432,40
Manzana 6	Residencial	EA 5a	3.005,00	0,40	1.202,00
Total Suelo Dominio Privado			48.835,00		31.242,32
Equipamiento	Múltiple	SQM	938,00	Ordenanzas	
Equipamiento	Aparcamiento	SCA	602,00	Ordenanzas	
Zona verde	Áreas de juego	SVA1	722,00		
Zona verde	Áreas de juego	SVA2	514,00		
Zona verde	Jardín	VP1	683,00		
Zona verde	Jardín	VP2	1.441,00		
Zona verde	Jardín	SVJ	9.295,00		
Red Viaria	Peatonal. Paseo	SCV1	1.668,00		
Red Viaria	Espacios Libres	EL SCV	708,00		
Red Viaria	Viales	SCV2	8.774,00		
Total Suelo Dominio Público			25.345,00		
TOTAL ÁREA TI-8			74.180,00		31.242,32

La edificabilidad que correspondería a la nueva zona de espacios libres de red viaria EL SCV, definidas en la parcela de Romex. objeto del PRI actual, se materializa en la propia parcela turística.

La manzana 2, 3 y 4 disminuye su superficie al extraer la superficie del paseo marítimo y ajustar las alineaciones a la línea marítimo terrestre.

La antigua parcela de equipamiento de infraestructuras SID, cambia el nomenclátor a equipamiento SAV, para responder a la realidad de su uso actual, y la educativa SED pasa a dotacional múltiple SQM.

Actualmente el área TI-8 tiene delimitada una Unidad de Ejecución, de 18.144 m2 de superficie, situada al este, que una vez delimitada queda:

UE 1, EN ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN GENERAL DE LA VILA JOIOSA					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	0,70	4.432,40
Total Suelo Dominio Privado			6.332,00		4.432,40
Zona verde	Jardín	SVJ	9.295,00		
Red Viaria	Viales	SCV2	2.517,00		
Total Suelo Dominio Público			11.812,00		
TOTAL ÁREA TI-8			18.144,00		4.432,40

Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluyen en cada unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional público precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella se transformen en solares. La delimitación de las unidades de ejecución se contendrá en el presente Plan de Reforma Interior.

Esta Unidad de Ejecución no se ha desarrollado.

De acuerdo con la ficha del Plan General, el área de suelo urbano no tiene inscrita Red Primaria a obtener con cargo al mismo. Por tanto, el área de reparto coincide con la superficie computable del sector.

A la superficie del área hay que descontar el ajuste resultante de extraer la vía pecuaria.

Finalmente, la edificabilidad es el resultado de aplicar el coeficiente de edificabilidad neta a las parcelas del área. En este sentido, tendremos:

Superficie Total del Ámbito TI-8: 74.180 m².

Superficie Computable del Área: 74.180 m².

Aprovechamiento total Residencial: 21.805,20 m²t.

Aprovechamiento total Hotelero o asimilado (turístico): 9.437,12 m²t.

Aprovechamiento Tipo: (21.805,20 + 9.437,12) / 74.180 = 0,421169 m²t/m².

En consonancia con lo preceptuado en el Plan General, para el NIVEL a definido para todas las parcelas del área, todas las plantas se destinan a uso residencial, inclusive la planta baja, siendo compatible la prestación de servicios profesionales que no impliquen afluencia importante de público, como los despachos profesionales, consultas médicas y oficinas que no superen los 125 metros cuadrados de superficie útil.

El coeficiente turístico, que incrementa un 40 % la edificabilidad de la parcela M 3.3, en este caso para un alojamiento turístico, solo opera cuando toda la edificabilidad de la parcela se destina a este uso, incrementando el coeficiente básico residencial.

Por tanto, el índice de edificabilidad global del área coincide con el aprovechamiento tipo, quedando la siguiente edificabilidad en las parcelas de dominio privado:

ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR					
ZONA	USO	TIPOLOGÍA/CLAVE	SUPERFICIE, m2	IEN, m2t	EDIF. TOTAL, m2t
Manzana 1	Hotelera	EA 3a	5.272,00	1,21	6.377,84
Manzana 2	Residencial	EA 3a	14.608,00	0,70	10.225,60
Manzana 3.1	Residencial	EA 5a	980,00	0,40	392,00
Manzana 3.2	Residencial	EA 5a	400,00	0,40	160,00
Manzana 3.3	Turístico	EA 5a	4.755,00	0,64	3.059,28
Manzana 3.4	Residencial	EA 5a	5.643,00	0,40	2.257,20
Manzana 4	Residencial	EA 5a	7.840,00	0,40	3.136,00
Manzana 5	Residencial	EA 3a	6.332,00	0,70	4.432,40
Manzana 6	Residencial	EA 5a	3.005,00	0,40	1.202,00
Total Suelo Dominio Privado			48.835,00		31.242,32

2.1.2. Costes económicos probables de ejecución de la urbanización

Una parte de la urbanización del área ya está ejecutada, en concreto el paseo marítimo y algunas calles de las previstas en la ordenación.

En lo que respecta a la edificación, la manzana está completamente consolidada, y el resto del sector de forma parcial, estimando un 25 % de consolidación, sin incluir el hotel cuya parcela es objeto del PRI.

Para estimar los costes de urbanización del área TI-8, aplicamos costes unitarios de urbanización, en función del grado de dificultad, con el siguiente criterio, referido a precios de Contrata:

- Coste de urbanización por m2 de vial en condiciones de urbanización normales: 90 €.
- Coste de urbanización por m2 de jardín y espacios libres, en condiciones de urbanización normales: 45 €.
- Coste de urbanización por m2 de paseo marítimo en condiciones de urbanización normales: 45 €.
- Coste de urbanización por m2 de vía pecuaria, en condiciones de urbanización normales: 45 €.

En resumen, tendremos los costes de urbanización en función de las superficies del suelo de dominio público. Las superficies del área son:

SUELO DE DOMINIO PÚBLICO ÁREA DE SUELO URBANO TI-8 ALCOCÓ DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR					
ZONA	USO	CLAVE	SUPERFICIE m2	COSTE UNITARIO €/m2	COSTE TOTAL €
Equipamiento	Múltiple	SQM	938,00	0,00	0,00
Equipamiento	Aparcamiento	SCA	602,00	0,00	0,00
Zona verde	Áreas de juego	SVA1	722,00	45,00	32.490,00
Zona verde	Áreas de juego	SVA2	514,00	45,00	23.130,00
Zona verde	Jardín	VP1	683,00	45,00	30.735,00
Zona verde	Jardín	VP2	1.441,00	45,00	64.845,00
Zona verde	Jardín	SVJ	9.295,00	45,00	418.275,00
Red Viaria	Peatonal. Paseo	SCV1	1.668,00	45,00	75.060,00
Red Viaria	Espacios libres	EL SCV	708,00	45,00	31.860,00
Red Viaria	Viales	SCV2	8.774,00	90,00	789.660,00
Externa	Vía Pecuaria	Colada de la Costa	672,00	45,00	30.240,00
TOTAL COSTE URBANIZACIÓN					1.496.295,00

Por tanto, fijamos el coste de urbanización, referido a ejecución por Contrata, en 1.496.295 €.

2.1.3. Plazos para el desarrollo completo del área

Evaluar los plazos de urbanización, y la edificación de lo que queda del área, es muy complicado dada la situación actual del mercado inmobiliario. No obstante, ya que el área está situada junto a la playa en uno de los mejores espacios del municipio, vamos a establecer la hipótesis de que, en un plazo de una década, se habrá consolidado la edificación y la urbanización de la zona.

2.2. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS INGRESOS POR OPERACIONES CORRIENTES

NÚMERO DE AÑOS DE DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

De acuerdo con las hipótesis del apartado anterior, se estimará un plazo máximo de 10 años para el desarrollo completo de la ejecución de las obras de urbanización y de la edificación, y estimamos que:

- En el plazo de 10 años, se edificará y ocupará completamente las parcelas de las manzanas del área.
- En ese mismo plazo se consolidarán aproximadamente 218 viviendas (100 m2 de techo por vivienda) y 9.437,12 m2 de techo de uso hotelero o turístico.

Estimaremos un crecimiento lineal del ritmo de edificación, a lo largo de los 10 años previstos.

Para el hotel y los apartamentos turísticos, lógicamente estimamos su construcción de forma unitaria, en un plazo máximo de 2 años.

POBLACIÓN GENERADA EN LA ACTUACIÓN COMPLETA

La zona ya cuenta con población, comenzará a consolidar más población en el momento que se acaben de edificar las viviendas. Se estima que la media de habitantes por vivienda en el sector será igual a la media por vivienda actual del municipio donde está ubicada la urbanización, y en todo caso se aplica 2,5 habitantes por vivienda, de acuerdo con el TRLOTUP.

En total el máximo de población que puede generar el área será de 545 habitantes (218*2,5), y además hay que tener en cuenta que en el área se va a construir un hotel, de 182 habitaciones aproximadamente (para 6.377,84 m2 de techo), y apartamentos turísticos (para los que se estiman 30 unidades), donde podemos establecer un potencial de 424 usuarios.

Por la componente urbana de la zona, podemos estimar una población permanente del 75 % de las viviendas ocupadas, en total 409 habitantes; y un 25 % de población estacional, en total 136 habitantes.

Para el hotel y los apartamentos turísticos estimamos una ocupación media del 80 %, y que permanecen abiertos todo el año.

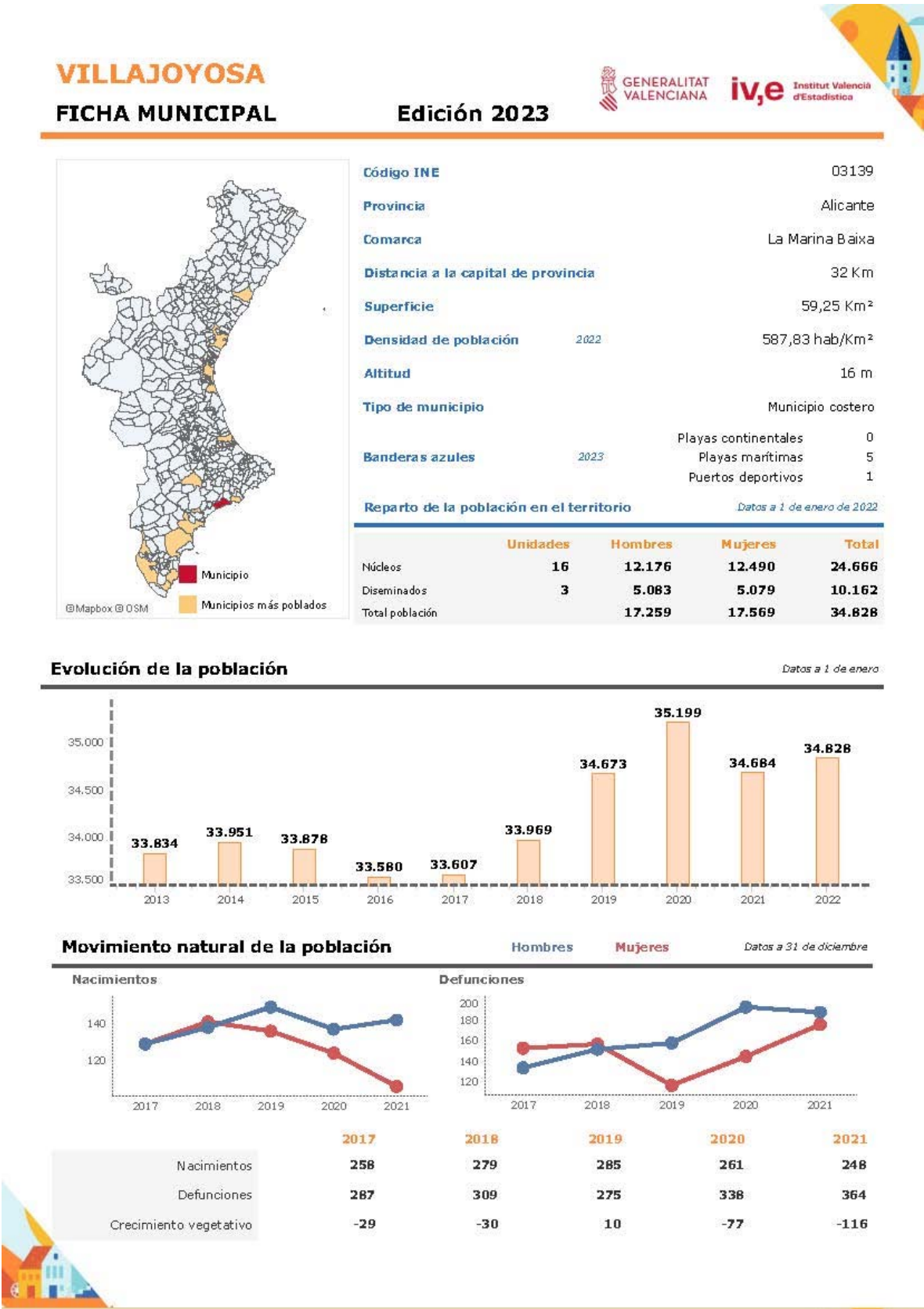
NUEVO PARQUE DE VEHÍCULOS

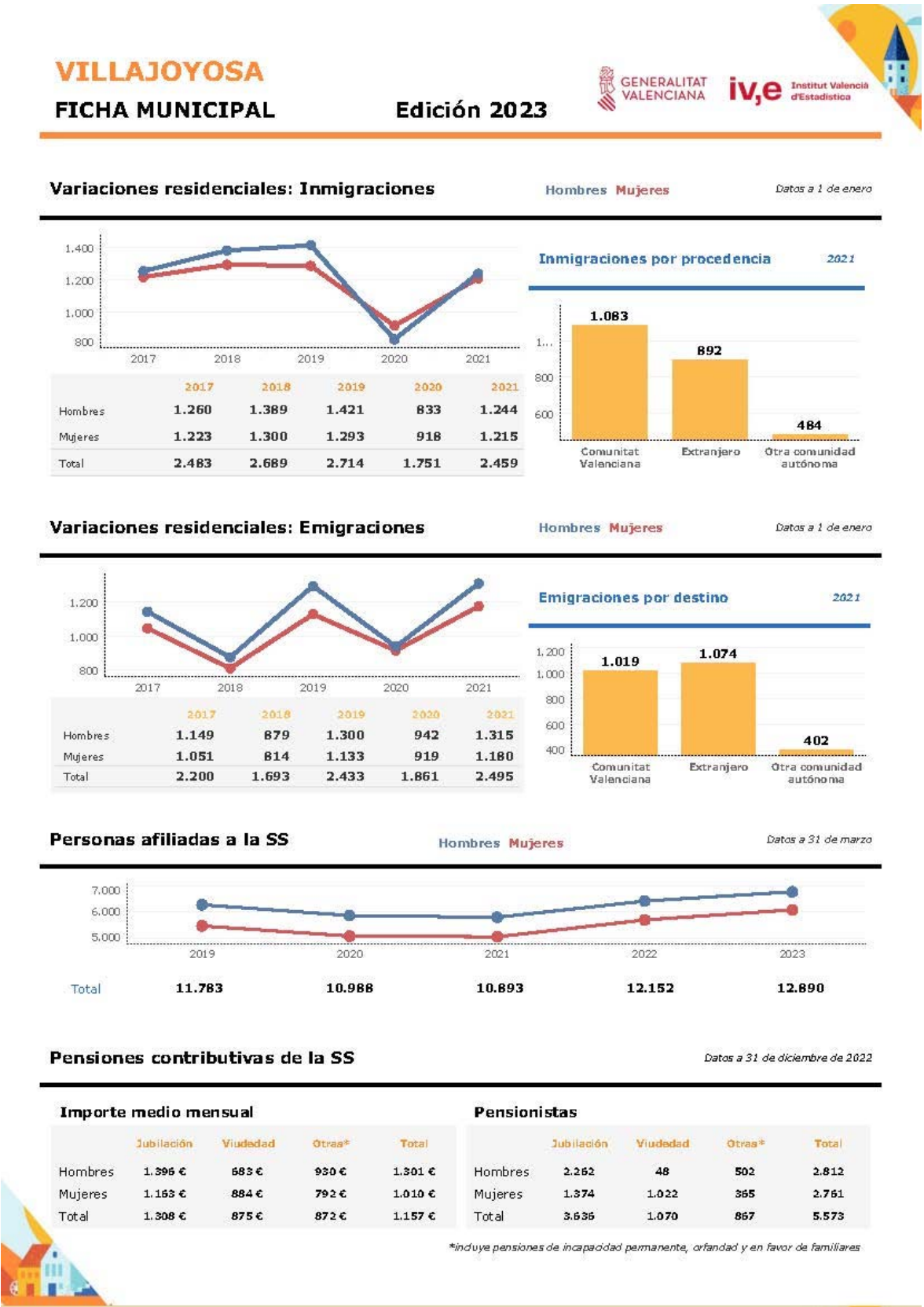
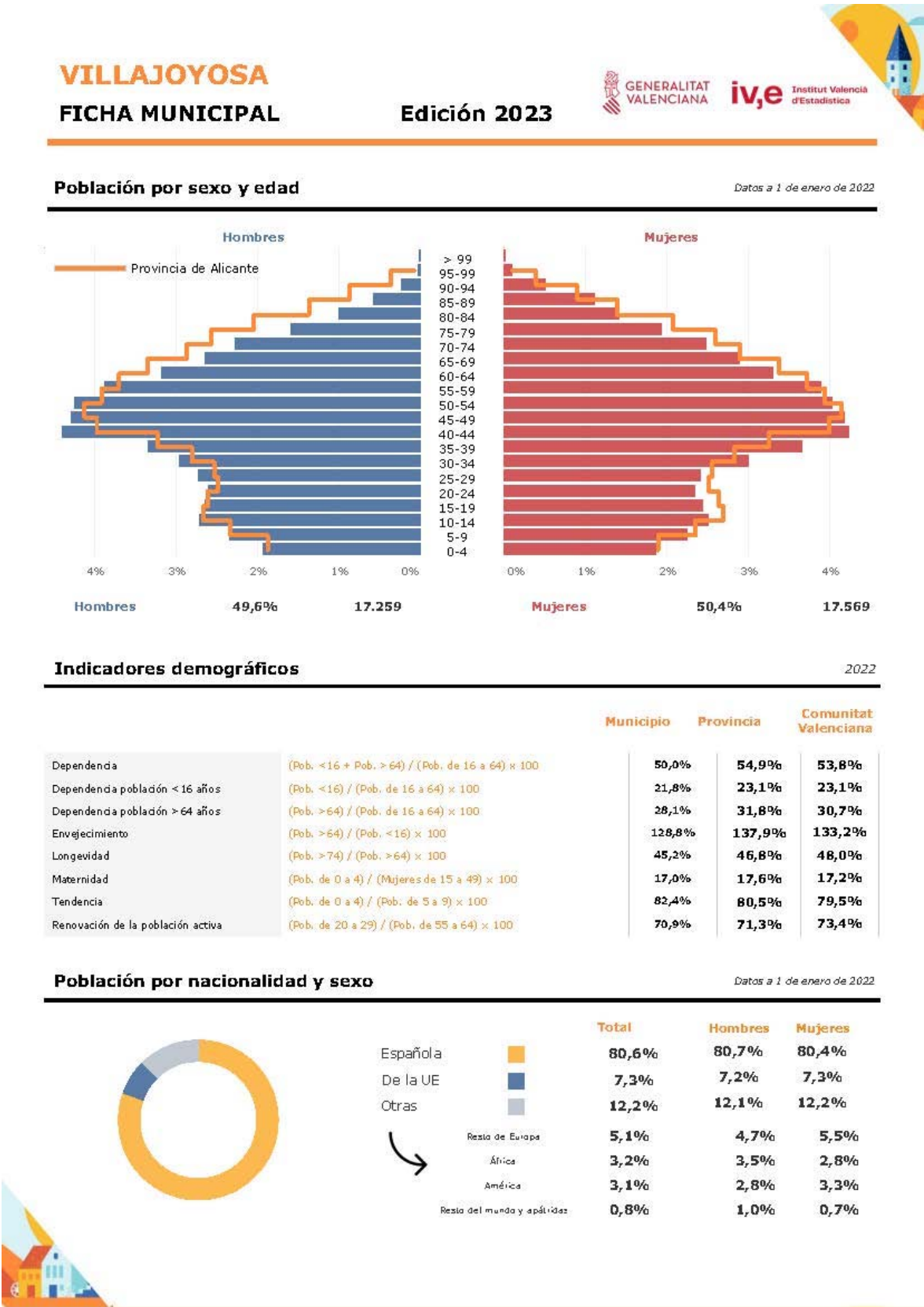
Es probable y prudente estimar que los vehículos aumentarán en proporción al crecimiento de la población.

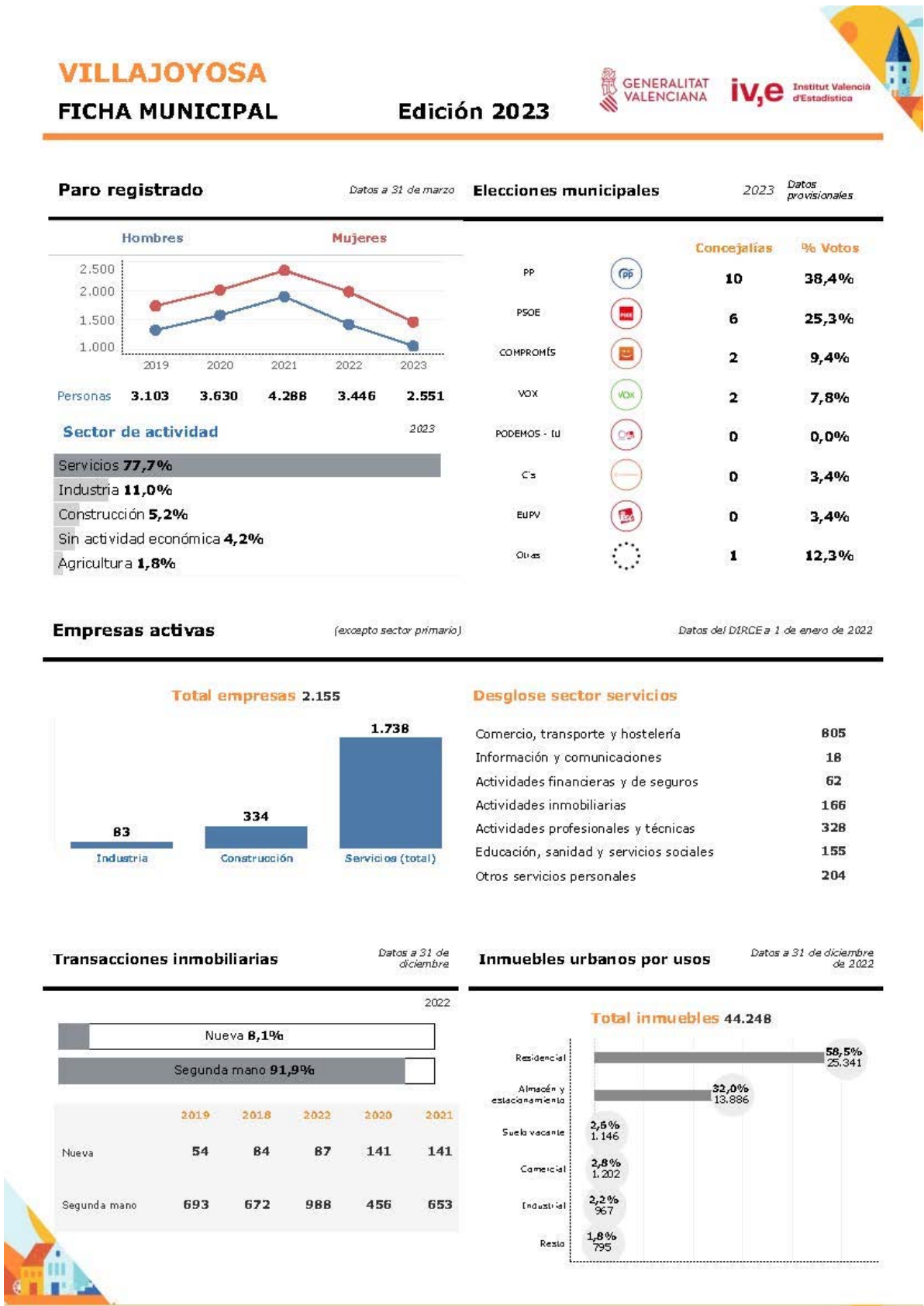
El número de vehículos lo utilizaremos para calcular posteriormente el IVTM. Se estimarán estos como media del grado de motorización del municipio, en función de la población residente de forma permanente.

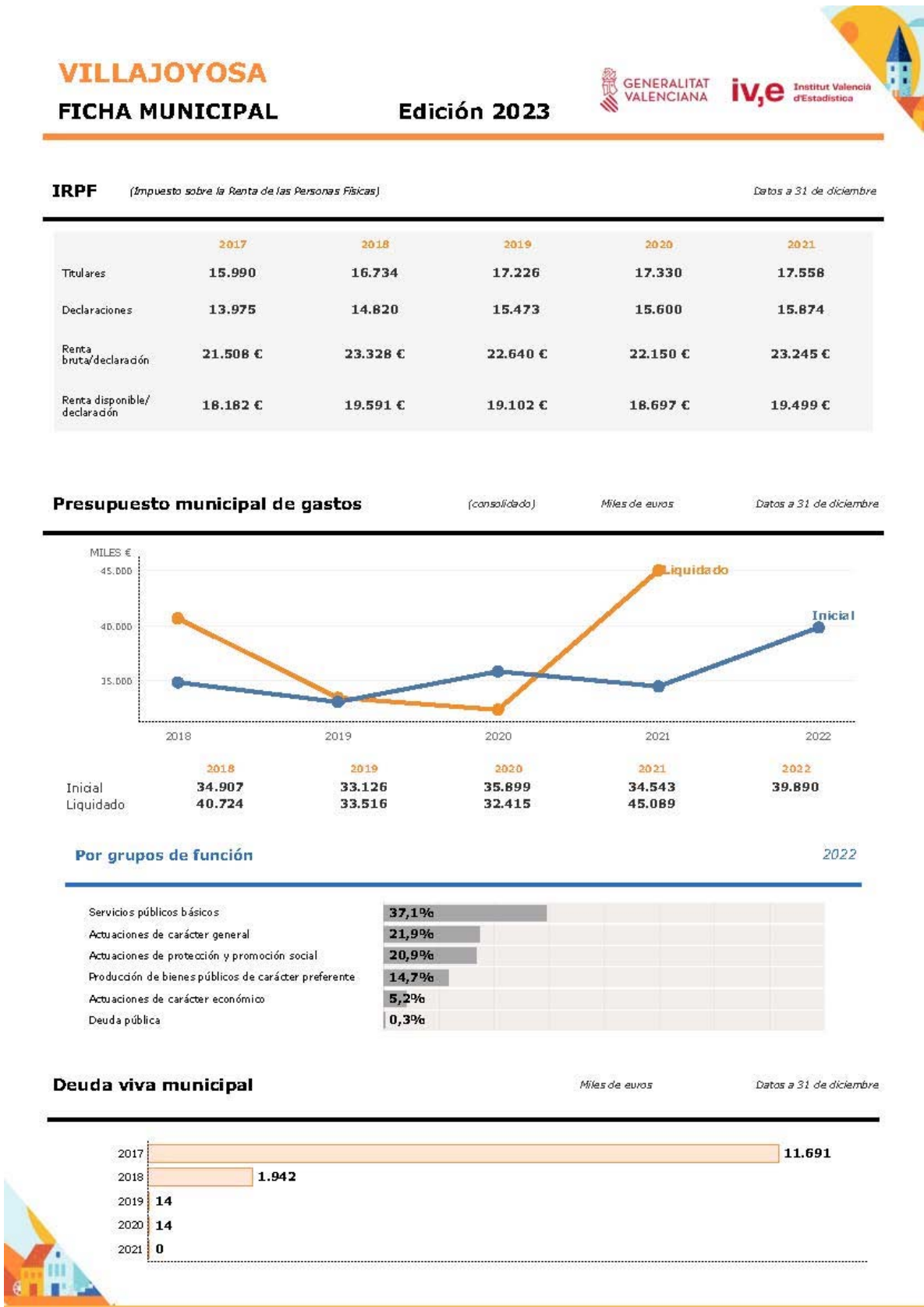
De acuerdo con los últimos datos publicados por el Instituto Valenciano de la Vivienda, para el año 2022, existe un total de 27.189 vehículos para una población de ese año de 34.828 habitantes, equivale a un grado de motorización de 0,78 vehiculos por habitante, de los que un 62,71 % son turismos; un 17,16 % son motocicletas; un 10,20 % son camiones y furgonetas; y el resto otros vehículos.

Si se mantiene el grado de motorización, y con la misma secuencia temporal que la propia consolidación de los habitantes permanentes, el nuevo sector generaría a medida que se consolida la población, 193 turismos, 53 motocicletas, y 32 camiones y furgonetas.









METROS CUADRADOS DEL SECTOR AFECTOS AL IBI

Tendremos afectos al IBI todo el suelo urbano del área.

Debemos valorar además la aplicación del IBI sobre la superficie construida, a medida que se consolide la edificación en el área.

De acuerdo con los plazos establecidos, como muy tarde a finales de 2034, debería estar acabada la edificación de toda el área. Calculamos que actualmente se ha edificado un 25 % del total edificable del área.

La urbanización genera las siguientes:

- Manzanas, de 48.835 m2 de superficie
- Techo edificable: 31.242,32 m2 de techo total (21.805,20 m2t residencial; 9.437,12 m2 de techo turístico).

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
PROGRAMACIÓN										
Urbanización										
EDIFICACIÓN										
Residencial, m2t	5.451,30	1.817,10	1.817,10	1.817,10	1.817,10	1.817,10	1.817,10	1.817,10	1.817,10	1.817,10
Terciario, m2t	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Turístico, m2t	0,00	4.718,56	4.718,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
POBLACIÓN										
Residente nueva	103	34	34	34	34	34	34	34	34	34
Residente acumulada	103	137	171	205	239	273	307	341	375	409
Estacional	37	11	11	11	11	11	11	11	11	11
Estacional acumulada	37	48	59	70	81	92	103	114	125	136
Usuarios turísticos	0	0	340	340	340	340	340	340	340	340
PARQUE VEHÍCULOS										
Turismos	49	16	16	16	16	16	16	16	16	16
Turismos acumulado	49	65	81	97	113	129	145	161	177	193
Camiones-Furgonetas	7	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Cam-Fur acumulado	7	10	13	16	19	21	24	27	30	33
Motocicletas	10	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Motocicletas acumulado	10	15	18	23	28	33	38	43	48	53
APLICACIÓN I.B.I.										
Solares res-ter, m2	38.769,0	38.769,0	38.635,7	38.635,7	38.635,7	38.635,7	38.635,7	38.635,7	38.635,7	38.635,7
Solares turístico, m2	10.029,0	10.029,0	10.029,0	10.029,0	10.029,0	10.029,0	10.029,0	10.029,0	10.029,0	10.029,0
Edificación residencial, m2t	5.451,3	7.268,4	9.085,5	10.902,6	12.719,7	14.536,8	16.353,9	18.171,0	19.988,1	21.805,2
Edificación terciaria, m2t	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Edificación hotelera, m2t	0,0	4.718,6	9.437,1	9.437,1	9.437,1	9.437,1	9.437,1	9.437,1	9.437,1	9.437,1

2.2.1. IMPUESTOS DIRECTOS

Supone un importante % sobre el total de los ingresos por operaciones corrientes.

Para su cálculo se tiene en cuenta las siguientes variables:

- Las viviendas finalizadas y el suelo urbano sin edificar por año, ya estimada en el cuadro anterior.
- El crecimiento de la población del municipio, ya estimada en el cuadro anterior.
- El Valor Catastral estimado de los nuevos bienes inmuebles.
- La Tasa Impositiva de cada uno de los impuestos.

Es la partida, posiblemente, con más peso y de mayor importancia en el estudio de sostenibilidad económica ya que según la gestión de esta, el modelo de planificación territorial podrá ser sostenible o no económicamente hablando.

Recordemos que trabajamos con la hipótesis inicial de mantener el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, que puede variar a lo largo del tiempo, basada en los últimos datos disponibles del año 2022, estimando un valor de los inmuebles medio.

2.2.1.1. Impuesto de Bienes Inmuebles de Urbana IBI

El total del I.B.I urbano es la suma del I.B.I. urbano de las viviendas construidas y terminadas en el sector nuevo, más el IBI urbano del suelo sin edificar del área, en cada uno de los años que dura el desarrollo de la edificación, y para la situación de suelo urbano (actual).

El presupuesto de ingresos por este concepto del Ayuntamiento de La Vila Joiosa en el año 2022 fue de un total de 14.900.000 €, para un total de 44.248 inmuebles, quedando una media por Unidad de 336,74 €.

Podemos estimar, a falta de más datos, que esta media es aplicable a las futuras viviendas del área, con una media de 100 m2 de techo cada una. En este sentido tendremos:

Ingresos IBI por vivienda residencial: 336,74 €

Ingresos IBI por m2 de techo turístico: 3,37 €

Como el valor catastral de los inmuebles, depende del valor urbanístico, y teniendo en cuenta la situación de centralidad del área TI-8 respecto a un valor medio del municipio, multiplicamos por 1,20 el valor resultante del resultado anterior. Tendremos:

Ingresos IBI por vivienda residencial: 336,74 x 1,20 = 404,09 €

Ingresos IBI por m2 de techo hotelero: 3,37x 1,20 = 4,044 €

En lo que respecta a las parcelas urbanas sin edificar, aplicaremos un coeficiente de 0,30 al valor del producto final, a efectos de IBI, en concepto de valor de repercusión de suelo.

2.2.1.2. Impuesto de Bienes Inmuebles de Rústica:

No existen bienes inmuebles de naturaleza rústica en el sector.

2.2.1.3. Impuesto de Vehículos sobre Tracción Mecánica (IVTM):

Este impuesto grava la titularidad de vehículos aptos para circular por la vía pública. El número de vehículos dependerá del número de habitantes / residentes y de la dimensión de la actividad económica, en definitiva, del m2 de techo construido.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto, tanto del mayor número de habitantes, como por la mayor actividad económica previsible en el nuevo suelo urbanizable industrial y terciario. El número de vehículos por habitante aumentará con la misma ratio que ha aumentado en los últimos años (recomendado periodo temporal de análisis mínimo 10 años). Análogamente el número de vehículos industriales aumentará de acuerdo con la ratio obtenida al analizar el número de camiones dentro del parque de vehículos existentes en el municipio en relación con la superficie de suelo de uso terciario e industrial. La ordenanza Fiscal correspondiente establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal.

El presupuesto de ingresos por este concepto del Ayuntamiento de La Vila Joiosa en el año 2022 fue de un total de 1.220.000 €, para un total de 27.189 vehículos en 2022, quedando una media por Unidad de 44,87 €.

2.2.1.4. Impuesto del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU):

Este impuesto grava las transmisiones de la propiedad inmobiliaria en los terrenos de naturaleza urbana. El hecho imponible del impuesto está constituido por el incremento de valor (plusvalía) que experimentan los terrenos de naturaleza urbana como consecuencia del transcurso del tiempo entre dos transmisiones de la propiedad.

Se deberá aplicar las normas para la determinación del incremento del valor del suelo establecidas en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de naturaleza urbana del Ayuntamiento, en el periodo temporal en el que se haga el estudio económico.

El valor del suelo que se ha de emplear a efectos de determinar el incremento de valor de los terrenos será el valor catastral del mismo, o los obtenidos del estudio de mercado inmobiliario, a la fecha de la realización del estudio económico, mediante el método residual estático el más adecuado.

De acuerdo con la ordenanza vigente, artículos 7 y 8:

1.- La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento real del valor de los terrenos de naturaleza urbana puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años.

2.- Para determinar el importe del incremento real a que se refiere el apartado anterior, se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento.

3.- El porcentaje anteriormente citado será el que resulte de multiplicar el número de años expresado en el apartado 2 del presente artículo por el correspondiente porcentaje anual que será:

- a) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo comprendido entre 1 y 5 años: 3 por ciento.
- b) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 10 años el 2'5 por ciento.
- c) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 15 años el 2'6 por ciento.
- d) Para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta 20 años el 2'7 por ciento.

A los efectos de determinar el período de tiempo en que se genere el incremento de valor, se tomarán tan sólo los años completos transcurridos entre la fecha de la anterior adquisición del terreno de que se trate o de la constitución o transmisión igualmente anterior de un derecho real de goce limitativo del dominio sobre el mismo y la producción del hecho imponible de este impuesto, sin que se tengan en consideración las fracciones de año.

En ningún caso el período de generación podrá ser inferior a un año.

Si tenemos en cuenta el valor del suelo inicial, comparado con el Valor De Repercusión del Suelo del Producto Inmobiliario que se va a construir, está valorado sobre un valor de venta, por lo que descartamos ingresos por este concepto.

Además, las pocas parcelas generadas en el sector hacen que para que este estudio se quede del lado de la seguridad, se desestime el resultado de posibles plusvalías, suponiendo que no habrá transmisiones.

2.2.1.5. Impuesto de Actividades Económicas (IAE):

Para su cálculo se tendrá en cuenta el crecimiento de la población y será una proporción entre lo que se recauda actualmente y la población total de cada año.

El presupuesto de ingresos por este concepto del Ayuntamiento de La Vila Joiosa en el año 2022 fue de un total de 360.000 €, para un total de 34.828 habitantes, quedando una media por habitante de 10,34 €.

Para los usos turísticos estimamos un impuesto equivalente a las plazas de este.

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
INGRESOS IMP. DIRECTOS	35.984,68	61.397,49	110.936,59	119.642,89	128.304,32	137.010,62	145.716,92	154.423,22	163.084,65	171.790,95
ESTIMACIÓN INGRESOS IBI										
Suelo										
Ingresos Residencial, €	14.993,45	14.993,45	14.993,45	14.993,45	14.993,45	14.993,45	14.993,45	14.993,45	14.993,45	14.993,45
Ingresos Turístico, €	11.449,11	11.449,11	11.449,11	11.449,11	11.449,11	11.449,11	11.449,11	11.449,11	11.449,11	11.449,11
Vuelo										
Ingresos Residencial, €	5.567,38	29.562,08	36.845,90	44.134,10	51.422,30	58.710,50	65.998,70	73.286,90	80.575,10	87.863,30
Ingresos Turístico, €	0,00	0,00	37.411,33	37.411,33	37.411,33	37.411,33	37.411,33	37.411,33	37.411,33	37.411,33
TOTAL INGRESOS IBI	32.009,94	56.004,65	100.699,79	107.987,99	115.276,19	122.564,39	129.852,59	137.140,79	144.428,99	151.717,19
ESTIMACIÓN INGRESOS IVTM										
Ingresos previstos	2.961,42	4.038,30	5.025,44	6.102,32	7.134,33	8.211,21	9.288,09	10.364,97	11.396,98	12.473,86
TOTAL INGRESOS IVTM	2.961,42	4.038,30	5.025,44	6.102,32	7.134,33	8.211,21	9.288,09	10.364,97	11.396,98	12.473,86
ESTIMACIÓN INGRESOS IAE										
Ingresos previstos	1.013,32	1.354,54	5.211,36	5.552,58	5.893,80	6.235,02	6.576,24	6.917,46	7.258,68	7.599,90
TOTAL INGRESOS IAE	1.013,32	1.354,54	5.211,36	5.552,58	5.893,80	6.235,02	6.576,24	6.917,46	7.258,68	7.599,90

TABLA N° 1: INGRESOS POR IMPUESTOS DIRECTOS

2.2.2. IMPUESTOS INDIRECTOS

2.2.2.1. Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifican. De acuerdo con la Ordenanza Fiscal vigente, la base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra.

A tales efectos, se considerará como tal el presupuesto de ejecución material que se indique en el proyecto técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente, siempre que tal cantidad sea superior a la resultante de la aplicación de los criterios que se exponen en el anexo 1 de la presente ordenanza, que tendrá el carácter de mínima. Asimismo, mediante informe técnico también se podrá revisar el presupuesto de ejecución material del proyecto para casos no expresamente pronosticados en dicho anexo. La cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

El tipo de gravamen será del 4 por ciento.

El presupuesto de ejecución material mínimo de las obras se determinará como resultado de multiplicar el módulo de precio mínimo (Mpm), que establece el Colegio Oficial de Arquitectos, por el/los coeficiente/s corrector/es que se acompañan en virtud del tipo de construcción.

El Mpm, se actualizará automáticamente según sea modificado por el Colegio Oficial de Arquitectos. Caso de que dicho Mpm dejase de actualizarse por ese Colegio profesional, se iría renovando anualmente aplicando el IPC correspondiente. (Modificación aprobada por Pleno en sesión celebrada el 7 de noviembre de 2003).

Los coeficientes correctores para aplicar serán los siguientes:

EDIFICIOS EN ALTURA

Coef. General (por municipio)	1.05
Por altura entre 4 y 12 plantas (inc.)	1.00
Por tipo ord edif. abierta o volum. Especifica	1.10
Por viviendas libres	1.20

EDIFICIOS DE OFICINAS Y COMERCIOS

Locales diáfanos	0.70
Locales con planta distribuida	1.10
Locales con instalaciones especiales	1.35

EDIFICIOS HOTELEROS

Para hotel de “n” estrellas	1.2+((n-1)²/10)
-----------------------------	-----------------

En este caso concreto, se ha evaluado el coste de construcción de los productos inmobiliarios, estimado en 1000 €/m2t de ejecución material, sin contar gastos y beneficio de la promoción, incluyendo garajes y urbanización de las parcelas.

La aplicación del impuesto será la siguiente:

- Edificios de edificación abierta, residencial, viviendas libres o para apartamentos turísticos:

Coste de construcción: (21.789,60+2.873,23) * 500 = 12.331.415 €

- Hotel de 4 estrellas, en parcela exclusiva M 1:

Coste de construcción: 6.377,84 * 1000 = 6.377.840 €

En el caso de que por aplicación de los módulos del COACV se superaran estos valores, el resultado de ingresos sería todavía mayor.

2.2.2.2. Canon ecológico

No existen ingresos por este concepto, al ser suelo urbano.

2.2.2.3. Tasas repercutibles

En este apartado analizamos otras tasas o impuestos indirectos de aplicación en el desarrollo de la UE-3, de las que seleccionamos las más significativas, que serán:

TASA POR EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Esta tasa está anulada por lo que no entraremos a su análisis.

TASA POR LICENCIA DE APERTURA DE ESTABLECIMIENTOS

La ordenanza define una tarifa para a) establecimientos que únicamente realicen actividades incluidas en las agrupaciones 64 y 65 del cuadro de tarifas del IAE, con una superficie computable menor a 101 metros cuadrados: 450,76 euros; b) Establecimientos en los que alguna de las actividades que se realicen esté incluida en las agrupaciones 66,67,68 y 96 del cuadro de tarifas del IAE y con una superficie computable superior a 300 metros cuadrados, e inferior a 400 metros cuadrados: 1.202,02 euros.

Despreciamos este valor, ya que predomina el residencial en la zona.

c) En los demás casos, no incluidos en los apartados a o b: 751,27 euros.

Para el uso hotelero o turístico, estimamos la misma cantidad equivalente a 10 locales a una tarifa de 751,27 €, con un total de ingresos de 7.512,7 €.

TASA POR EXPEDICIÓN DE DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Aunque es difícil de cuantificar, y dado que un desarrollo supone la petición de información por público interesado, promotores y potenciales compradores, estimaremos unos ingresos de 1.000 € por año hasta el año 2033.

TASA POR RECOGIDA DE BASURAS

Constituye el hecho imponible de la tasa, la prestación del servicio de recepción obligatoria de recogida de residuos sólidos urbanos y su destrucción y tratamiento sanitario, procedentes de las viviendas y de locales situados en las zonas de prestación del servicio, en beneficio no sólo de los directamente afectados sino también de la salubridad pública e higiene de la Ciudad.

De acuerdo con la ordenanza municipal vigente, tendremos las siguientes tarifas:

Viviendas y apartamentos turísticos: 81,14 €/año.

Locales comerciales: 456,75 €/año, suponiendo un tamaño medio de 178 m2.

Hotelero: 2.884,84 €/año, suponiendo un tamaño de más de 90 habitaciones.

2.2.2.4. Otras Tasas repercutibles

El total de ingresos del Ayuntamiento por impuestos indirectos variados en el año 2022 fue de 4.348.900 €, que, si descontamos la previsión de tasas analizadas en puntos anteriores, sería de 2.000.000 €, por conceptos muy variados, pero que es razonable que aumenten con el desarrollo del nuevo sector, que genera una población permanente de 395 nuevos habitantes, y estacional de 130 habitantes incluyendo las plazas hoteleras.

Teniendo en cuenta que un 25 % ya está edificado, la población permanente se incrementa en 395 nuevos habitantes, que supone un incremento del 1,13 %; y es razonable estimar que en este porcentaje se incrementarán los ingresos.

Por tanto, los ingresos totales se incrementarán en un total de 22.600 €, despreciando la influencia de la población estacional. Este incremento será proporcional al aumento de población.

2.2.2.5. Ingresos en Patrimonio Público de Suelo

Son los ingresos por la venta de los bienes patrimoniales del Ayuntamiento. Para su cálculo se tendrá en cuenta el crecimiento de la población y será una proporción entre lo que se recauda actualmente y la población total de cada año.

Estos ingresos se calcularán en el apartado 2.5 de este Estudio.

2.2.2.6. Otros ingresos, capítulo 3

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias del Estado en concepto de Participación en Tributos Estatales (P.I.E.), además de las de la Generalitat Valenciana, la Diputación y otras.

La variable más significativa para explicar este tipo de ingreso es el número de residentes, por lo tanto, la estimación de la cuantía económica por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso de transferencias corrientes por habitante, extrapolado al mayor número de habitantes previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

Ahora bien, dividimos las transferencias corrientes en dos grupos: Ingresos por P.I.E. y resto de transferencias. Normalmente el PIE supone un porcentaje alto sobre el total de los ingresos por operaciones corrientes. Es un ingreso por parte del Estado que depende en un 75% directamente de la población empadronada en el municipio.

Por este motivo y dado el peso que tiene en él volumen de empadronamiento se calculará en proporción a la población empadronada anual, que supondrá la urbanización del nuevo sector a urbanizar. El resto de las transferencias va en proporción al número de habitantes totales al año del municipio.

El total de ingresos del Ayuntamiento por este concepto (Capítulo 4) en el año 2022, fue de 14.439.524,25 €.

Por tanto, la población permanente se incrementa un 1,13 %; y es razonable estimar que en este porcentaje se incrementarán los ingresos, que supondrá un aumento de 163.166,62 €. Este incremento será proporcional al aumento de población.

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
INGRESOS IMP. INDIRECTOS Y OTROS	57.878,35	377.969,25	57.878,35	57.878,35	57.878,35	57.878,35	57.878,35	57.878,35	57.878,35	57.878,35
ICIO										
Ingresos Residencial, €	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40
Ingresos Turístico, €	0,00	312.578,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS ICIO	32.684,40	345.262,60	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40	32.684,40
CANON ECOLÓGICO										
Ingresos previstos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL INGRESOS CANON ECOL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TASAS REPERCUTIBLES										
Ingresos previstos	6.617,28	14.129,98	6.617,28	6.617,28	6.617,28	6.617,28	6.617,28	6.617,28	6.617,28	6.617,28
TOTAL INGRESOS TASAS REP	6.617,28	14.129,98	6.617,28	6.617,28	6.617,28	6.617,28	6.617,28	6.617,28	6.617,28	6.617,28
OTRAS TASAS REPERCUTIBLES										
Ingresos previstos	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00
TOTAL INGRESOS OTRAS TASAS REP	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00	2.260,00
PATRIMONIO PÚBLICO SUELO										
Ingresos previstos										
TOTAL INGRESOS PPS										
OTROS INGRESOS CAPÍTULO 3										
Ingresos previstos	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67
TOTAL INGRESOS OTROS CAP 3	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67	16.316,67

TABLA Nº 3: INGRESOS POR IMPUESTOS INDIRECTOS, PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y OTROS INGRESOS

2.3. DATOS INICIALES PARA CALCULAR LOS GASTOS POR OPERACIONES CORRIENTES

2.3.1. GASTOS CORRIENTES GENERADOS POR LA NUEVA POBLACIÓN

Los datos iniciales para calcular los gastos corrientes que debe asumir el Ayuntamiento por la nueva urbanización, parte de los siguientes datos:

- a)** Aumento de Población: es el incremento anual de la población que genera el sector.
- De acuerdo con lo indicado anteriormente, el área genera una población residente total de 395 habitantes; y temporal de 470 habitantes (340 de los cuales son usuarios del hotel y de los apartamentos turísticos).
- b)** Metros cuadrados de Vial Público rodado y peatonal que genera el Área: Varía en función del tiempo que tarden los propietarios en urbanizar el área. Se imputarán de forma progresiva a lo largo de una década.
- En el área, el total de red viaria es de 11.187 m2.
- c)** Metros cuadrados de Parques y Jardines del Área: Varía en función del tiempo que tarden los propietarios en urbanizar el área. Se imputarán de forma progresiva a lo largo de una década.
- En el área, el total de jardines es de 12.655 m2.
- A continuación, explicamos con detalle todas las siguientes partidas que nos dará el volumen de Gastos Totales por operaciones corrientes.
- d)** Gastos de Personal: Los gastos de personal representan un porcentaje elevado de todos los gastos por operaciones corrientes, y está en función del techo edificable y de la población de la ciudad.
- e)** Gastos de Bienes y Servicios Corrientes: En este capítulo de gastos, separaremos aquellas partidas que consideramos más se van a ver influidas por la Urbanización y las estudiaremos por separado.
- f)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Limpieza Viaria: Calcularemos que el gasto en esta partida, sin contar gastos de personal, es un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- g)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Alumbrado Público: Calcularemos que el gasto en esta partida, sin contar gastos de personal es un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- h)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Vías Públicas y parques y Jardines: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, sin contar gastos de personal, un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- i)** Gastos en bienes corrientes, servicios y vehículos Policía: Calcularemos que el gasto en esta partida, sin contar gastos de personal, es de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.

- j)** Limpieza de Parques y Jardines: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, sin contar gastos de personal, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- k)** Basuras: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- l)** Agua Potable y alcantarillado: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- m)** Resto de gastos en Bienes cte. y Servicios: Calcularemos que el gasto es, en esta partida, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- n)** Gastos Financieros: Calcularemos que el gasto es, en este capítulo, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.
- o)** Transferencias Corrientes: Calcularemos que el gasto es, en este capítulo, de un % de los presupuestos del Ayuntamiento en el año del estudio económico.

En el presupuesto analizado, que corresponde al año 2022, los gastos totales para el mantenimiento del funcionamiento del Ayuntamiento son de 39.424.758,77 €. Es decir, un total de 1.131,98 €/hab.

Sin embargo, para este estudio analizamos las partidas de servicios que van a requerir para la nueva urbanización por habitante:

PARTIDA	PRESUPUESTO, €	COSTE POR HAB, €
SEGURIDAD Y ORDEN PÚBLICO	4.117.947,71	118,24
ORDENACIÓN DEL TRÁFICO	202.252,86	5,81
AGUAS Y ALCANTARILLADO	34.600,00	0,99
LIMPIEZA VIARIA	1.226.125,79	35,21
CEMENTERIO	355.692,69	10,21
PARQUES Y JARDINES	872.458,15	25,05
BIENESTAR SOCIAL	7.831.989,00	224,88
SANIDAD	210.797,21	6,05
EDUCACIÓN	575.304,73	16,52
CULTURA	362.340,39	10,40
JUVENTUD	125.996,96	3,62
PLAYAS	247.127,00	7,10
TRANSPORTE	467.494,82	13,42
TOTAL		477,49

Por tanto, extrapolando al desarrollo del área, que genera una población permanente total, por la componente urbana de la zona, de 409 habitantes. Podemos estimar que aumentan el gasto linealmente en un 50 % del gasto por habitante del municipio, ya que los servicios municipales ya están funcionando con personal e infraestructura. Podemos estimar que la nueva población, a medida que se va consolidando, generará un gasto de **97.646,71 €** por año:

- Gasto gen = 409*477,49*0,5 = 97.646,71 € población permanente

En lo que respecta a la población estacional y los usuarios de los hoteles y apartamentos, podemos estimar que, de manera más puntual, generan gasto en las partidas correspondientes a servicios básicos como aseo urbano, seguridad, sanidad, comercio, turismo, playas y transporte; pero de forma muy puntual, por lo que suponemos que es un 25 % del coste de la población permanente.

La población no permanente la podemos estimar en 469 personas:

- Usuarios hotel: 182*0,8*2 = 291
- Usuarios apartamentos = 30*0,80*2 =48
- Población estacional = 136

Los gastos de la población no permanente serán de **28.350,97 €** por año:

- Gasto gen = 476*477,49*0,5 *0,25= 28.350,97 € población estacional

Estos gastos que genera la población residente y la estacional, una vez consolidado el área, serán gastos permanentes en el futuro que, salvo actualizaciones, será de **125.997,68 €**.

2.3.2. GASTOS ESPECÍFICOS GENERADOS POR LA NUEVA URBANIZACIÓN

Los resultados del análisis del apartado anterior son una proyección de los gastos que el Ayuntamiento tiene que asumir por la nueva población que se genera.

Pero además hay que añadir los gastos correspondientes al mantenimiento y reposición de la nueva urbanización, entendiendo como tal el coste de reposición analizando la vida útil de la misma.

Para analizar la misma, hay que excluir del cómputo las partidas de Demoliciones, Movimientos de Tierras, Iberdrola obras exteriores, vallado, mantenimiento del urbanizador, gestión de residuos y seguridad y salud, resultando un presupuesto de ejecución por contrata de **1.496.295 €**.

De acuerdo con las calidades de urbanización proyectadas, podemos estimar una vida útil, analizada por partidas, que queda del modo siguiente:

Pavimentación y Señalización, 30 años

Abastecimiento, Saneamiento y Pluviales, 30 años

Redes de electricidad, alumbrado y telecomunicaciones, 30 años.

Jardinería, 20 años.

Con este resultado, tendremos los siguientes costes anuales de mantenimiento y reposición:

PARTIDA	PEC, €	TIEMPO REPOSICIÓN, años	COSTE ANUAL, €
INSTALACIONES Y VIARIO	926.820,00	30,00	30.894,00
JARDINERÍA Y MOBILIARIO	569.475,00	20,00	28.473,75
TOTAL COSTE	1.496.295,00		59.367,75

Por tanto, desde que el Ayuntamiento recibe la nueva urbanización, el mantenimiento de esta genera un coste medio anual de **59.367,75 €**, referido a Contrata, que deberá ser costado por el Ayuntamiento.

2.4. DIAGNÓSTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

2.4.1. RESULTADOS

Una vez que se ha analizado por separado los ingresos y gastos por operaciones corrientes al año, estableciendo una hipótesis temporal de consolidación de la urbanización, la edificación y por último, la población residente permanente y temporal, se realiza un balance del resultado, con valores actualizados, que se especifica en la tabla que se presenta a continuación.

Estimamos que el 25 % de la urbanización ya está actualmente consolidada, y que la población, la edificación y la urbanización se realizará en los próximos 10 años, en el caso del turístico, será operativo a partir de 2026.

Esta tabla se ha realizado, como todo el documento, con valores estimados con la referencia del presupuesto municipal del año 2022, entendiendo que los valores calculados son muy variables y van a depender de parámetros difíciles de estimar en este momento: ciclo económico local y global, evolución de los tipos de interés y de la fiscalidad aplicable, revisiones catastrales, etc.

Debe tenerse en cuenta las características del área, con una edificabilidad elevada, en una zona de crecimiento de ciudad compacta e insertada en el actual núcleo urbano de La Vila Joiosa, circunstancias que garantizan una consolidación rápida a medio plazo y un elevado porcentaje de población permanente.

Por tanto, el resultado del estudio debe entenderse como una estimación o balance que demuestra que en condiciones normales la actuación urbanística planteada genera ingresos suficientes en la Hacienda Local para garantizar un balance económico sostenible que permita a la futura población el acceso a los servicios municipales básicos y además, permita mantener la nueva urbanización que se implanta.

En la tabla siguiente se presentan los resultados del estudio:

AÑO	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
INGRESOS IMP. DIRECTOS	35.984,68	61.397,49	110.936,59	119.642,89	128.304,32	137.010,62	145.716,92	154.423,22	163.084,65	171.790,95
INGRESOS IMP. INDIRECTOS	57.878,35	377.969,25	57.878,35	57.878,35	57.878,35	57.878,35	57.878,35	57.878,35	57.878,35	57.878,35
TOTAL INGRESOS PREVISIBLES	93.863,03	439.366,74	168.814,94	177.521,24	186.182,67	194.888,97	203.595,27	212.301,57	220.963,00	229.669,30
GASTOS CORRIENTES GENERADOS	40.999,25	50.499,08	59.998,91	69.498,74	78.998,57	88.498,40	97.998,23	107.498,06	116.997,89	125.997,68
MANTENIMIENTO URBANIZACIÓN	14.847,19	19.796,25	24.745,31	29.694,37	34.643,44	39.592,50	44.541,56	49.490,62	54.439,69	59.367,75
TOTAL GASTOS PREVISIBLES	55.846,44	70.295,33	84.744,22	99.193,11	113.642,01	128.090,90	142.539,79	156.988,68	171.437,58	185.365,43
BALANCE: INGRESOS - GASTOS	38.016,59	369.071,41	84.070,72	78.328,13	72.540,67	66.798,07	61.055,48	55.312,89	49.525,43	44.303,87

TABLA Nº 4: BALANCE ENTRE INGRESOS Y GASTOS. APORTACIONES AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

2.4.2. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES DE LOS RESULTADOS

Analizando los resultados podemos resaltar:

- Los ingresos más importantes para el Ayuntamiento se producen en el momento de la edificación de las parcelas resultantes, a través de los ingresos directos, sobre todo el ICIO.
- Los gastos más importantes para el Ayuntamiento se producen a partir de la finalización de las obras de urbanización (al asumir el mantenimiento de esta), y a medida que se consolida la población permanente y estacional, por la necesidad de servicios que demanda esta.

En resumen, y prescindiendo de aplicar tipos de interés en los años sucesivos para capitalizar pérdidas o beneficios, el balance calculado para el periodo 2024-2033, resulta con un saldo positivo de general.

Conviene resaltar que los ingresos más importantes se producen por aplicación de los impuestos vigentes en el momento de la construcción de la edificación.

En el escenario final, a partir del año 2033, el balance entre ingresos y gastos es positivo, por lo que es de prever que, a partir de ese año, los ingresos sean suficientes para la prestación de los servicios a la población y el mantenimiento de la urbanización del área.

Falta considerar los ingresos destinados a Patrimonio Público de Suelo por el aprovechamiento que corresponde a la Administración y compensación de excedentes de aprovechamiento; que en este caso se va a compensar en metálico, y cuyos ingresos se calculan en el apartado 2.5.

2.5. APROVECHAMIENTO QUE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN Y COMPENSACIÓN DE EXCEDENTES DE APROVECHAMIENTO

2.5.1. CONCEPTO

De acuerdo con el artículo 82 del Texto Refundido de la LOTUP, respecto al aprovechamiento que corresponde a la administración y compensación de excedentes de aprovechamiento, tenemos:

El aprovechamiento resultante que le corresponde al ayuntamiento en cumplimiento del deber de participación pública en las plusvalías generadas por el planeamiento se materializará en terrenos cedidos a estas, libres de cargas de urbanización y cuantificado de la forma siguiente.

*En parcelas de suelo urbano incluidas en unidades de ejecución delimitadas con destino a su renovación global, así como también en ámbitos delimitados para llevar a cabo operaciones de reforma interior y en parcelas individuales sometidas al régimen de actuaciones aisladas **que tengan atribuido un incremento de aprovechamiento con respecto del otorgado por el planeamiento anterior**, será de aplicación, con carácter general, el 10 por ciento de dicho incremento que, excepcionalmente, podrá reducirse para el caso de actuaciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas de rentabilidad económica sensiblemente inferior hasta un 5 por ciento, o incrementarse hasta el 20 por ciento si la rentabilidad resultante de la memoria de viabilidad económica correspondiente a cada una de estas actuaciones con relación a las rentabilidades resultantes de otras actuaciones de la misma área urbana homogénea es sensiblemente superior.*

Lo obtenido por dicha compensación se integrará en el Patrimonio Público de Suelo.

La aplicación de este precepto será aplicable al incremento del aprovechamiento que otorga el PRI, en concreto 874,08 m2 de techo.

En consecuencia, tendremos:

Aprovechamiento Administración = 0,10 * 874,08 = 87,41 m² de techo.

Este aprovechamiento se va a compensar en metálico, ya que no se puede ceder en otra parcela distinta a la que es objeto del PRI.

2.5.2. CÁLCULO DEL VALOR ECONÓMICO DEL APROVECHAMIENTO

Asumimos las siguientes hipótesis de cálculo:

- Valoramos una parcela de suelo urbano
- Conocemos el valor catastral del suelo, extraído del último recibo del Catastro de la parcela original.
- Desconocemos el valor de la construcción, que lo calcularemos de acuerdo con el Instituto Valenciano de Edificación, asimilando el valor del m2 construido de apartamentos turísticos de categoría superior al de un hotel de cuatro estrellas.

VALOR CATASTRAL DEL SUELO

De acuerdo con el último recibo del IBI de la parcela catastral 3062222YH4636S0001ZE, tenemos:

- Valor del suelo = 857.736,31 €
- Superficie de suelo = 5.858 m2s

En consecuencia, tendremos:

- Vs catastral = 857.736,31 / 5.858 = 146,42 €/m2s

VALOR CATASTRAL DE LA CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con el último recibo del IBI de la parcela catastral 3062222YH4636S0001ZE, tenemos:

- Valor de la construcción = 13.504,95 €
- Superficie construida = 110 m2 construidos

En consecuencia, tendremos:

- Vc catastral = 13.504,95 / 110 = 122,77 €/m2s

Este valor de la construcción es muy bajo, por lo que lo debemos recalcular para usos turísticos.

VALOR TOTAL DE MERCADO DEL SUELO

De acuerdo con la Orden 5/2021, de 20 de mayo, de la Conselleria de Hacienda y Modelo Económico, por la que se establecen los coeficientes aplicables en 2021 al valor catastral a los efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones, así como la metodología empleada para su elaboración y determinadas reglas para su aplicación, el coeficiente aplicable para calcular el valor de mercado de un inmueble es:

K = CACV*CM*CU

CACV: coeficiente de actualización de valores catastrales

CM: coeficiente de municipio

CU: coeficiente de uso

Para el caso de La Vila Joiosa, será:

CACV: 1,00

CM: 1,29

CU: 1,00

En consecuencia, el coeficiente será:

- K = 1*1,29*1 = 1,29

VALOR TOTAL DE MERCADO DEL INMUEBLE CUANDO ESTÉ CONSTRUIDO

Partimos de la realidad de la parcela turística del PRI:

Superficie neta de la parcela: 4.755 m2

Edificabilidad de la parcela: 3.059,28 m2 techo

Calculemos el valor de la parcela partiendo del valor catastral del suelo, y del valor de la construcción de acuerdo con los criterios del IVE para un hotel de cuatro estrellas, que asimilamos a un conjunto de apartamentos de categoría superior. El resultado es el siguiente:

Valor inicial del suelo catastral por m2	146,42	Euros/m2s
CACV (Coeficiente actualización valores catastrales)	1,00	
CM (coeficiente Municipio)	1,29	
CU (coeficiente de uso)	1,00	
Coeficiente (CACV*CM*Cu)	1,2900	
Valor total mercado del suelo	188,88	Euros
Valor de mercado del suelo (4.577 m2)	898.124,40	€
Coste ejecución Material - Categoría 1.1.2.4 s/IVE -2022	575,32	€/m² construido
Categoría del Hotel (anexo R.D. 1020/93)	4*	
Coeficiente de uso hotelero para hotel 5*	2,65	
Coeficiente de uso hotelero para hotel 4*	2,35	
Coeficiente de uso hotelero para hotel 3*	2,10	
Coeficiente de uso hotelero para hotel 2*	1,90	
Coeficiente de uso hotelero para hotel 1*	1,70	
Coste unitario ejecución material - Hotel 4*	1.352,00	€/m² construido
Beneficio del Constructor - 6% s/coste ejecución material	81,12	€/m² construido
Gastos Generales del Constructor 13%	175,76	€/m² construido
Coste unitario contrata - Hotel 4*	1.608,88	€/m² construido
Coste unitario de honorarios profesionales e impuestos 11% según Costo Contrata	176,98	€/m² construido
Valor unitario de la construcción Vc según RD 1020/93	1.785,86	€/m² construido
Valor unitario de la construcción Vc según RD 1020/93	1.785,86	€/m² construido
Total superficie construida	3.059,28	€/m² construido
Valor Total de la Construcción s/RD 1020/93	5.463.444,07	€/m² construido
Valor Mercado del Inmueble	6.361.568,47	Euros
Valor Total de la Construcción s/RD 1020/93	5.463.444,07	Euros
Valor de Mercado del Suelo	898.124,40	Euros
CRITERIOS DE CORRECCIÓN		
Valor Mercado del Inmueble	6.361.568,47	Euros
% Repercusión del suelo mínima 25% según valor de mercado	25,00%	Euros
Valor de Mercado del Suelo	1.590.392,12	Euros

Con los criterios de corrección, estimamos que el valor del suelo se corrige para ajustarlo al 25 % del valor del inmueble, en este caso tendremos que:

- Valor del suelo = 1.590.392,12 €

CÁLCULO ECONÓMICO SUSTITUTIVO		
Calculo Valor unitario de repercusión de suelo según cálculo anterior		
Valor total catastral del suelo del inmueble calculado	1.590.392,12	
Edificabilidad sobre el solar en m² construidos según PRI	3.059,28	m² construidos
Valor unitario de repercusión de suelo	519,86	€/m² construido
Valor de la sustitución económica de la cesión del techo lucrativo del art. 82 de la TRLOTUP 2021		
Valor unitario de repercusión de suelo	519,86	€/m² construido
Incremento de edificabilidad del PRI	874,08	m² construidos
Incremento del valor económico del techo lucrativo	454.397,75	Euros
% del techo lucrativo	10,00%	
Valor sustitución económica % techo lucrativo	45.439,77	Euros

En consecuencia, se propone una compensación al Ayuntamiento de 45.439,77 €, en cumplimiento del artículo 82 del Texto Refundido de la LOTUP.

La Vila Joiosa, a enero de 2024

Fdo. Salvador Muñoz Ramón
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 15.221