



ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES Y OBJETIVOS	1
2.	CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	4
3.	INFORMACIÓN SOBRE EL CRECIMIENTO POBLACIONAL	5
4.	INFORMACIÓN SOBRE ALMORADÍ	7
5.	SUELO DESTINADO A USO PRODUCTIVO	8
6.	ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA	9
7.	ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO	12
8.	RESULTADO DEL PRESUPUESTO CORRIENTE	20





1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

El concepto de sostenibilidad económica, es susceptible de ser examinado tanto desde la perspectiva jurídica como económica. Desde esta última puede ser definido como señala Brundtland diciendo que "es el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer las necesidades de las generaciones futuras."

No obstante lo anterior, debe tenerse en cuenta que cuando se trata de dar cumplimiento a una exigencia de una norma deberá primar en su aplicación aquella perspectiva que respete todos los requisitos que como consecuencia de la misma se derivan. Es decir, no resulta suficiente en estos casos con recoger en su definición aquella parte o contenido económico, sino que esta deberá ser completada con los ajustes que resulten necesarios para satisfacer los requerimientos que el ordenamiento jurídico en su conjunto hace derivar de su utilización. En un ámbito análogo al de los conceptos jurídicos indeterminados, es necesario examinar las diferentes implicaciones a nivel de cumplimiento que su exigencia comporta.

El concepto de sostenibilidad económica en la Administración Local no viene recogido expresamente en la vigente normativa, como un requisito o conjunto de requisitos de forma directa, si bien un repaso por las diferentes normas locales de índole económico permite extraer cuanto menos, las conclusiones que a continuación se relacionan.

- Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 marzo
- RD 500/1990, de 20 de Abril
- Real Decreto Legislativo 2/2007, de 28 diciembre (Texto Refundido de la Ley de Estabilidad Presupuestaria)
- Real Decreto 1463/2007, de 2 noviembre (Aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley 18/2001, de 12-12-2001, de Estabilidad Presupuestaria, en su aplicación a las entidades locales)
- ORDEN EHA/4041/2004, de 23 de noviembre (ICAL Normal)
- ORDEN EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las entidades locales.
- Resolución de 14 de septiembre de 2009, de la Dirección General de Coordinación Financiera con las Comunidades Autónomas y con las Entidades Locales, por la que se dictan medidas para el desarrollo de la Orden EHA/3565/2008, de 3 de diciembre, por la que se aprueba la estructura de los presupuestos de las Entidades Locales.

El Real Decreto Ley 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, introduce la necesidad de la evaluación, control y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, sostenibilidad que, deberá incorporar la sostenibilidad ambiental y económica en cuanto a la evaluación del impacto de las actuaciones producidas por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.



Así, el artículo 15.4 del RDL 2/2008, establece:

“Artículo 15. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo 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.

5. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.”

La exigencia de la Ley, en el que equipara a la sostenibilidad ambiental la económica, y su influencia en las Haciendas Públicas, afectadas la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias, así como la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, permiten complementar y mejorar la información necesaria para la toma de decisiones de carácter territorial y urbanístico.

La antigua Ley estatal, (TRLRHS 1976, y RP 1978), establecía el Estudio Económico Financiero del Plan General, como el documento que efectuaba la evaluación económica de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, y de las que corresponden al sector público y al sector privado, de manera que se analizaba la suficiencia de recursos para la puesta en funcionamiento de las zonas de crecimiento de la ciudad en las previsiones de los dos cuatrienios del Plan General:

“Artículo 42. Reglamento de Planeamiento RP-78 (RD 2159/1978)

El estudio económico y financiero del Plan General contendrá:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19, 1.b) del presente Reglamento y a la



implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.

2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.

3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.”

Este nuevo documento, el Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, responde además de la financiación de las infraestructuras y servicios, (momento puntual de su ejecución), plantea el carácter de sostenibilidad en un periodo superior, incluyendo las posibilidades a las haciendas Públicas, del coste de mantenimiento y conservación de las nuevas áreas una vez se encuentren finalizadas las obras de urbanización y sean recibidas por la administración.

El Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica, deberá evaluar el impacto de las nuevas actuaciones del desarrollo territorial y urbanístico, previstas en el Plan General, sobre las Haciendas Públicas, en los siguientes apartados:

1. En la urbanización, implantación de infraestructuras y servicios.
2. En el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, y/o la puesta en marcha y prestación de los servicios públicos.
3. La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.



2. CONTENIDO DEL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Aunque la Ley 8/2007, de Suelo, y el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo no desarrolla su contenido, este deberá ser acorde con el instrumento de ordenación del que forma parte.

Dado que corresponde a un Plan General, se entiende que este deberá estudiar:

a.- La suficiencia del suelo productivo, como medio de garantizar la oferta de implantación de estos usos, en relación con el correspondiente suelo destinado a suelo residencial y terciario, derivados del incremento de población previsto, con el objetivo de garantizar las oportunidades de creación de empleo.

b.- Analizar los costes de implantación y puesta en servicio de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los suelos urbanos y urbanizables previstos en el Plan General.

c.- Prever la financiación privada íntegra dentro de las Cargas de Urbanización de los nuevos Programas de Actuación Integradas, con capacidad suficiente para la implantación y puesta en servicio de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a programar, así como la conexión e integración con los servicios preexistentes.

d.- La evaluación del impacto económico para la Hacienda Local, analizando los costes de puesta en marcha, mantenimiento y prestación de los servicios públicos resultantes para el incremento de población, edificación privada y dotaciones públicas, y estimando la cuantía de los principales tributos locales generados por la actuación urbanística, así como la suficiencia para asumir los costes calculados.

Si los costes de implantación y puesta en servicio de las infraestructuras y servicios quedan garantizados a costa de la inversión privada, dentro de las Cargas de Urbanización, directa o indirectamente (a través de la aportación del canon de urbanización o el canon de saneamiento para la depuración de aguas residuales, para la construcción y/o ampliación de la EDAR de la Entitat de Sanetjament), el Informe de Sostenibilidad Económica, deberá centrarse en los apartados a.- suficiencia de suelo para usos productivos, y d.- suficiencia de los nuevos ingresos municipales para el mantenimiento y prestación de los servicios públicos resultantes, con el objetivo de garantizar el mantenimiento o mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.

Además hay que considerar que los Programas de Actuación Integrada para el desarrollo de los nuevos suelos no contemplados o desarrollados en el Plan General, deberán analizar estos apartados con la documentación correspondiente, en el momento de desarrollo del correspondiente programa.



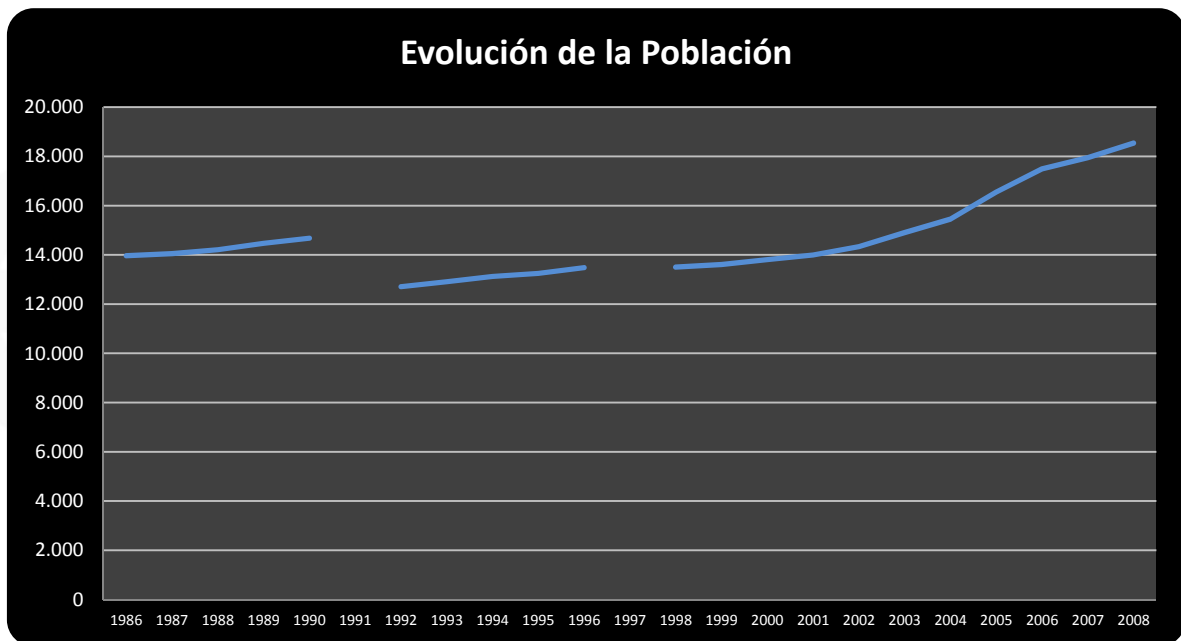
3. INFORMACIÓN SOBRE EL CRECIMIENTO POBLACIONAL

A partir de los datos obtenidos del Instituto Valenciano de Estadística (I.V.E.), el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.) y del padrón municipal, se va a realizar un profundo análisis para ajustar al máximo las proyecciones en el crecimiento de la población. Se parte en cualquier caso de los datos históricos que a continuación se detallan.

1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996
13.962	14.048	14.210	14.468	14.674		12.705	12.909	13.124	13.249	13.479

1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
	13.499	13.606	13.807	13.995	14.334	14.904	15.450	16.547	17.494	17.945	18.536

Fuente.- Instituto Nacional de Estadística I.N.E. e Instituto Valenciano de Estadística I.V.E.



Fuente.- Instituto Valenciano de Estadística I.V.E. y Elaboración Propia

Como se puede comprobar en el gráfico anterior, la población ha experimentado un crecimiento muy significativo. Es también destacable que, desde el comienzo del presente milenio, se ha registrado un incremento en la tasa de crecimiento, como se aprecia en el aumento de la pendiente de dicho periodo respecto al anterior.



Una vez analizada la evolución histórica del municipio, se va a comenzar con la tarea de proyectar el crecimiento de la población que se prevé que se tendrá a corto y medio plazo. Para ello vamos a presentar los datos en una tabla que nos clarifique visualmente su posible tendencia.

Año	2015	2020	2025	2030
Población total	24.741	29.556	34.511	39.543

Los valores obtenidos tienen una significación orientativa, entendiéndose que su validez resulta tan solo probable si se mantienen las condiciones socio-económico-urbanísticas actuales.





4. INFORMACIÓN SOBRE ALMORADÍ

Se va a ver en este apartado la evolución del presupuesto del municipio.

		PRESUPUESTOS DE INGRESOS	
		2009	2010
IMPUESTOS DIRECTOS	1	4.811.478	5.041.000
IMPUESTOS INDIRECTOS	2	548.923	200.000
TASAS Y OTROS INGRESOS	3	1.965.616	2.017.094
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4	4.374.439	4.357.717
INGRESOS PATRIMONIALES	5	20.000	25.000
ENEJENACIÓN INVERSIONES REALES	6		
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	7	4.796.829	3.041.178
ACTIVOS FINANCIEROS	8	1.033.270	464.945
PASIVOS FINANCIEROS	9	2.947.059	429.440
TOTAL INGRESOS		20.497.613	15.576.374

		PRESUPUESTOS DE GASTOS	
		2009	2010
GASTOS DE PERSONAL	1	5.150.465	5.094.090
GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	2	4.749.056	4.646.567
GASTOS FINANCIEROS	3	318.400	201.000
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4	766.199	746.539
INVERSIONES REALES	6	7.444.834	3.840.352
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	7		6.467
ACTIVOS FINANCIEROS	8	15.000	15.000
PASIVOS FINANCIEROS	9	746.111	990.520
TOTAL GASTOS		19.190.065	15.540.535



5. SUELO DESTINADO A USO PRODUCTIVO

Dentro del Informe de Sostenibilidad Económica regulada por la Ley 8/2007 de Suelo y el Real Decreto Legislativo 2/2008 del Texto refundido, se incluye "la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

A falta de mayor concreción del texto legislativo, cabe considerar que se pretende que las propuestas de Ordenación Urbanística tengan en cuenta la previsión de suelo necesario para la actividad económica suficiente para generar empleo a la población prevista en el crecimiento de las ciudades, generando un desarrollo territorial más equilibrado social y económicamente, favoreciendo la proximidad entre los distintos usos: residencial, productivo, cultural, asistencial, ocio, reduciendo al mínimo la movilidad inducida, con la consiguiente reducción de los desplazamientos forzados, así como la distancia, pudiéndose generar mediante medios de transporte más sostenibles: peatonal, bicicleta, transporte público, etc., evitando la aparición de ciudades dormitorio, ciudad dispersa, con los consiguientes impactos sobre el medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos.

El Plan General prevé la ubicación de los siguientes polígonos industriales o terciarios, para la ubicación de los **usos productivos**:

Uso Productivo	Edificabilidad	Habitantes	m ² /hab
Plan Vigente	0,00	19.598	0,00
Revisión PG	1.799.714,19	39.543	45,51

La superficie total prevista en el Plan General, permitirá satisfacer la previsible demanda de este tipo de suelos, en capacidad suficiente para la generación de empleo a la futura población prevista, de 39.543 habitantes.

Como se puede comprobar, además, se incrementa la superficie potencial por habitante dedicada al uso terciario e industrial hasta los 45,51 cuando se alcance la cifra esperada en 2030. Esto quiere decir que su volumen será superior hasta ese momento y se irá corrigiendo a medida que la población aumente. De esta manera se corrige una deficiencia del municipio.

6. ESTRUCTURA PRESUPUESTARIA

Los datos estadísticos básicos empleados para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Económica correspondiente al Plan General, son los correspondientes al Presupuesto Municipal del ejercicio 2010. La Información presupuestaria que se utiliza en este documento se ha obtenido de la contabilidad del Ayuntamiento.

Los derechos y obligaciones reconocidas netas, según los distintos Capítulos, presentan la siguiente descomposición en el Presupuesto Municipal del ejercicio 2010.

		2010	
		IMPORTE	%
IMPUESTOS DIRECTOS	1	5.041.000	32,36%
IMPUESTOS INDIRECTOS	2	200.000	1,28%
TASAS Y OTROS INGRESOS	3	2.017.094	12,95%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4	4.357.717	27,98%
INGRESOS PATRIMONIALES	5	25.000	0,16%
ENEJENACIÓN INVERSIONES REALES	6	0	0,00%
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	7	3.041.178	19,52%
ACTIVOS FINANCIEROS	8	464.945	2,98%
PASIVOS FINANCIEROS	9	429.440	2,76%
TOTAL INGRESOS		15.576.374	100,00%

		2010	
		IMPORTE	%
GASTOS DE PERSONAL	1	5.094.090	32,78%
GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	2	4.646.567	29,90%
GASTOS FINANCIEROS	3	201.000	1,29%
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4	746.539	4,80%
INVERSIONES REALES	6	3.840.352	24,71%
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	7	6.467	0,04%
ACTIVOS FINANCIEROS	8	15.000	0,10%
PASIVOS FINANCIEROS	9	990.520	6,37%
TOTAL GASTOS		15.540.535	100,00%



Centrando el análisis en los presupuestos de gastos e ingresos corrientes, se observa que la participación de cada uno de los capítulos sobre los totales gastos e ingresos corrientes, así como el importe unitario por habitante en 2010, suponen:

INGRESOS CORRIENTES 2010				
		IMPORTE	%	€/Hab.
IMPUESTOS DIRECTOS	1	5.041.000	43,30%	257,22 €
IMPUESTOS INDIRECTOS	2	200.000	1,72%	10,21 €
TASAS Y OTROS INGRESOS	3	2.017.094	17,33%	102,92 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4	4.357.717	37,43%	222,36 €
INGRESOS PATRIMONIALES	5	25.000	0,21%	1,28 €
TOTAL		11.640.811	100,00%	593,98 €

GASTOS CORRIENTES 2010				
		IMPORTE	%	€/Hab.
GASTOS DE PERSONAL	1	5.094.090	47,66%	259,93 €
GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	2	4.646.567	43,47%	237,09 €
GASTOS FINANCIEROS	3	201.000	1,88%	10,26 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4	746.539	6,98%	38,09 €
TOTAL		10.688.196	100,00%	545,37 €

El análisis de sostenibilidad económica del Plan General, deberá garantizar, mantener o superar el ratio de **545,37 euros por habitante**, como nivel de gastos o costes unitarios por habitante, que deberá asumir la Hacienda Local para mantener o mejorar el nivel de calidad de vida: mantenimiento de servicios, para la acogida de la mayor población prevista en el desarrollo del Plan General.

De esta manera, se puede evaluar el impacto económico de los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos de crecimiento urbano, así como los nuevos servicios públicos municipales a prestar, como consecuencia de la mayor población establecida por el Plan General.

Cabe efectuar un análisis, de los nuevos crecimientos previstos en el Plan General, puesto que cabría distinguir entre la superficie dispuesta para usos residenciales, donde se ubica y genera la capacidad de la población en las que el ratio de gastos por habitante, puede ser el adecuado, y el de los nuevos suelos industriales-terciarios, en los que no se genera un incremento de población, pero existen mayores superficies de viales y jardines, que generan gastos de mantenimiento.



Por otro lado, se tendría que considerar que los nuevos estándares dotacionales exigidos en el ROGTU, generan mayores superficies de suelo dotacional público: viales, zonas verdes y equipamiento por habitante que las existentes actualmente, por lo que el coste de mantenimiento deberá incrementarse. Parte de este incremento, puede quedar compensado en el menor coste unitario de mantenimiento, derivado de las mejores calidades de ejecución de la urbanización, así como la aplicación de nuevas tecnologías de mantenimiento, junto con un menor coste de reposición, por corresponder a infraestructuras y servicios de nueva construcción, mejor calidad y menor mantenimiento.





7. ANÁLISIS DEL IMPACTO PRESUPUESTARIO

En este apartado se pretende estimar los gastos e ingresos corrientes que provocará la puesta en marcha o actividad de las infraestructuras y servicios de los nuevos sectores urbanizables, una vez urbanizados y recepcionados por el Ayuntamiento. Para ello se realizara una proyección de los gastos corrientes con el nuevo escenario poblacional, y se estimaran la cuantía de los ingresos corrientes producidos por el patrimonio inmobiliario, vehículos, transferencias corrientes y otros ingresos derivados del mayor tamaño poblacional.

De la comparación entre gastos e ingresos, se comprobará la Sostenibilidad Económica del Plan General, y en su caso, se establecerán las medidas correctoras o compensatorias necesarias para garantizar que no se produzcan impactos económicos negativos sobre la Hacienda Municipal.

PROYECCIÓN DE GASTOS CORRIENTES

De conformidad con la metodología establecida en el análisis de la situación actual, el incremento del coste presupuestario originado por el crecimiento urbanístico previsto en el Plan General, se estima en el siguiente cuadro:

	2020	2030
Incremento de habitantes	9.958,00	19.945,00
Coste por habitante	545,37	545,37
INCREMENTO PPTO.	5.430.812,10	10.877.439,97

	2020	2030
Habitantes	29.556,00	39.543,00
Coste por habitante	545,37	545,37
PRESUPUESTO TOTAL	16.119.008,07	21.565.635,94

ESTIMACIÓN DE INGRESOS CORRIENTES

Aunque los procesos de urbanización, edificación y ocupación de la edificación disponen de periodos y plazos de ejecución que se van solapando en el tiempo y que responden a infinidad de condicionantes propios y ajenos a la evolución de la propia población, cabe considerar las tres fases por separado: urbanización, edificación y ocupación, y comprobar que si en cada una de ellas se produce situación de superávit presupuestario, ocurrirá lo mismo en cualquier combinación posible tanto en el tiempo como en la evolución de cada una de las unidades de Ejecución o Sectores en que se divide el Plan General.



1. Impuestos sobre Bienes Inmuebles de los nuevos edificios construidos conforme a las previsiones del Plan General.
2. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
3. Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.
4. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica.
5. Transferencias Corrientes.
6. Tasas y otros Ingresos.

No se consideran las cuotas o tasas de basura, ocupación de vía pública, etc., que puedan corresponder al mantenimiento de un servicio concreto, y no disponen de una corresponsabilidad con el crecimiento urbanístico, disponiendo de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, para que se produzca la correspondiente financiación del servicio.

Para la determinación de las bases imponibles de los distintos impuestos se tiene en consideración la Información correspondiente contenida en la Ponencia de Valores Catastrales del municipio. No obstante, se actualizan los valores por la aplicación de los vigentes Módulos Básicos de Repercusión y Construcción, correspondiente a la Orden EHA/1213/2005, por el que se aprueba el Módulo de Valor M, para la determinación de los Valores de Suelo y Construcción de los Bienes de Naturaleza Urbana en las Valoraciones Catastrales.

Los valores actualizados, como consecuencia de la vigencia de la Orden EHA/1213/2005, son:

$$\text{MBR-4} = 210,00 \text{ €/m}^2\text{t}$$

$$\text{MBC-4} = 500,00 \text{ €/m}^2\text{t}$$

La Base Imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), es el Valor Catastral (VC), de los bienes inmuebles, siendo la referencia al mercado (RM) del 50%.

De conformidad con la Norma 16, que dispone:

"1. Considerando todos los factores que intervienen en la formación del valor del producto inmobiliario, se establece la siguiente expresión:

$$\text{VV} = 1,40 [\text{VR} + \text{VC}] \times \text{FL}$$



en la que:

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

VR= Valor de repercusión del suelo en €/m² construido.

VC = Valor de la construcción en €/m² construido.

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

El Factor de Localización FL que se aplica es la unidad.

Según la Norma 10 del RD 1020/1993, de Técnicas de Valoración Catastral, el valor del suelo destinado a vivienda sometida a regimenes de protección pública, queda afecto al coeficiente G:

"Coeficiente G). Afección a suelos destinados a construcción de viviendas sometidas a regimenes de protección pública.

En los terrenos sin edificar calificados en el planeamiento con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se aplicará un coeficiente corrector de 0,70."

Para los usos industriales y terciarios, así como para las plazas de aparcamiento, se aplica el coeficiente corrector del valor de repercusión del suelo de 0'60.

Así se dispone del siguiente Cuadro con los Valores de Repercusión para cada uno de los Uso y Tipologías edificatorias previstas en el Plan General:

Aprovechamiento objetivo	Valor de repercusión del suelo
RESIDENCIAL VPPR	147,00 €
RESIDENCIAL LIBRE	210,00 €
RESIDENCIAL AISLADA-ADOSADA	210,00 €
PLAZAS DE APARCAMIENTO	126,00 €
BAJO COMERCIAL	126,00 €
INDUSTRIAL-TERCIARIO	126,00 €
COMERCIAL-TERCIARIO	126,00 €

Además, se dispone de los siguientes Valores de Construcción, para cada tipo de uso y tipología:



Aprovechamiento objetivo	Valor de repercusión del suelo	Coficiente N20	Valor Construcción
RESIDENCIAL VPPR	147,00 €	1,15	575,00 €
RESIDENCIAL LIBRE	210,00 €	1,15	575,00 €
RESIDENCIAL AISLADA-ADOSADA	210,00 €	1,45	725,00 €
PLAZAS DE APARCAMIENTO	126,00 €	0,62	310,00 €
BAJO COMERCIAL	126,00 €	1,05	525,00 €
INDUSTRIAL-TERCIARIO	126,00 €	0,60	300,00 €
COMERCIAL-TERCIARIO	126,00 €	1,40	700,00 €

Impuesto sobre Bienes Inmuebles

Cuantificados el valor del suelo y el valor de la construcción, la aplicación de la expresión definida en la Norma 16 del RD 1020/1993, para la obtención del Valor en Venta (Vv) del producto inmobiliario:

$$VV = 1,40 [VR + VC] \times FL$$

A partir de los datos obtenidos, aplicando el Valor de Repercusión del Suelo y la Construcción, sobre las superficies previstas en el Plan General, se obtiene el Valor en Venta o Valor de Mercado.

La Base Imponible del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), está constituida por el Valor Catastral, que conforme a la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 14 de octubre de 1.998, se obtiene el Valor Catastral, como el 50% del Valor en Venta, estimado conforme a la metodología contenida en las Normas Técnicas de Valoración del RD 1020/1993.

Teniendo en cuenta la edificabilidad permitida por el Plan general para cada uno de los usos y tipologías permitidas, se obtiene:

Aprovechamiento objetivo	Valor de repercusión del suelo (Vs)	Coficiente N20	Valor Construcción (Vc)	Valor Mercado m ² edificado Vv = 1'40 x (VS + VC)
RESIDENCIAL VPPR	147,00 €	1,15	575,00 €	1.010,80 €
RESIDENCIAL LIBRE	210,00 €	1,15	575,00 €	1.099,00 €
RESIDENCIAL AISLADA-ADOSADA	210,00 €	1,45	725,00 €	1.309,00 €
PLAZAS DE APARCAMIENTO	126,00 €	0,62	310,00 €	610,40 €
BAJO COMERCIAL	126,00 €	1,05	525,00 €	911,40 €
INDUSTRIAL-TERCIARIO	126,00 €	0,60	300,00 €	596,40 €
COMERCIAL-TERCIARIO	126,00 €	1,40	700,00 €	1.156,40 €



Esto se transforma en una tabla aplicable al estudio que nos ocupa con los siguientes parámetros:

Aprovechamiento	Valor de mercado
Residencial	1.139,60
Industrial	596,40
Comercial	1.033,90

Se calcula ahora la variación de la **edificabilidad potencial** que plantea la gestión del Plan General:

Aprovechamiento	Plan Vigente	Revisión PG	Variación
Residencial	2.289.385,80	2.977.638,83	688.253,03
Industrial	443.881,04	458.001,25	14.120,21
Comercial	0,00	0,00	0,00
TOTAL	2.733.266,84	3.435.640,08	702.373,24

Aplicando los valores obtenidos conforme a la normativa aplicable de la valoración catastral, se dispone del Valor catastral Unitario. La Base Imponible de los distintos Bienes Inmuebles que permite el desarrollo del Plan General, permitirá obtener la Base Liquidable, (que suponiendo coincide con la Base Imponible), será:

Aprovechamiento	Variación m ²	Valor Catastral	Base
Residencial	688.253,03	569,80	392.166.573,93
Industrial	14.120,21	298,20	4.210.647,55
Comercial	0,00	516,95	0,00
TOTAL	702.373,24	1.384,95	396.377.221,48

La Ordenanza reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aprobada por el Ayuntamiento, fija el tipo de gravamen de los bienes de naturaleza urbana en el 0'79 %, y 0,60% para los inmuebles urbanos de características especiales. La Cuota Íntegra (CI) del Impuesto de Bienes Inmuebles resultará de aplicar a la Base Liquidable (BL), el tipo de gravamen (T_{ibi}): $CI = BL \times T_{ibi}$

Una vez consolidada la edificación de los nuevos desarrollos previstos en el Plan General, se producirían los ingresos correspondientes al Impuesto de Bienes Inmuebles, en un importe de:



Aprovechamiento	Base	Tibi	Cuota
Residencial	392.166.573,93	0,79%	3.098.115,93
Industrial	4.210.647,55	0,79%	33.264,12
Comercial	0,00	0,79%	0,00
TOTAL	396.377.221,48		3.131.380,05

Es decir, el incremento de los ingresos anuales previsible por el Impuesto de Bienes Inmuebles asciende a **3.131.380,05.- €.**

Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana

El hecho imponible de este impuesto está constituido por el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad.

Aprovechamiento	Variación m ²	Valor de Repercusión Suelo	Valor Catastral del Suelo
Residencial	688.253,03	94,50	65.039.910,91
Industrial	14.120,21	63,00	889.573,43
Comercial	0,00	63,00	0,00
TOTAL	702.373,24		65.929.484,34

Aplicando las normas para la determinación del valor del suelo establecidas en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, así como el porcentaje para cada intervalo de tiempo y el tipo de gravamen, se va a trabajar con los siguientes datos:

	% Anual
Hasta 5 años	3,10%
Hasta 10 años	2,40%
Hasta 15 años	2,30%
Hasta 20 años	2,20%

Considerando una transmisión del 15 % de las propiedades del suelo, con un periodo medio para determinar el incremento de valor de 5 años, y teniendo en cuenta el Valor Catastral del Suelo, es el Valor del Suelo a emplear a efectos de determinar el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, se obtendrá la Cuota Íntegra.



Valor Catastral del Suelo	65.929.484,34
% en transmisiones hasta 5 años	3,10%
Base	2.043.814,01
Tipo impositivo	28%
Cuota	572.267,92
% de terrenos transmitidos	15%
CUOTA ÍNTEGRA	85.840,19

Es decir, el incremento de los ingresos anuales previsible por el Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana asciende a **85.840,19.- €**.

Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

La Base Imponible de este impuesto está constituida por el Coste real y Efectivo de la Construcción. El Presupuesto de Ejecución Material será el de los proyectos presentados a la solicitud de la correspondiente Licencia Municipal.

El coste de construcción a los efectos de la liquidación del ICIO es aplicable sobre unos precios unitarios de referencia, además de unos coeficientes correctores en función del uso, clase y modalidad tipológica:

Aprovechamiento	Coste de Construcción
Residencial	548,74
Industrial	308,44
Comercial	719,69

La Ordenanza Fiscal vigente en Almoradí, reguladora del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, establece el Tipo de Gravamen en el 3,50 %, así pues, la Cuota del Impuesto será la resultante de aplicar el mencionado tipo de gravamen a la Base Imponible, resultado de aplicar los PEM de la edificación a las superficies previstas en el Plan General:

Aprovechamiento	Variación m ²	Coste de Construcción	Tipo	Cuota
Residencial	688.253,03	548,74	3,50%	13.218.518,78
Industrial	14.120,21	308,44	3,50%	152.433,35
Comercial	0,00	719,69	3,50%	0,00
TOTAL	702.373,24			13.370.952,13



Es decir, el incremento de los ingresos anuales previsible por el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras asciende a **13.370.952,13.- €**.

Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto, se considera que el número de vehículos se incrementará proporcionalmente por el efecto del incremento de viviendas y por lo tanto de habitantes.

	INCREMENTO IVTM			
	IMPORTE	€/Hab.	aumento Hab.	Ingresos
TOTAL	485.000	24,75 €	19.945	493.587,36 €

Es decir, el incremento de los ingresos anuales previsible por el Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica asciende a **493.587,36.- €**.

Tasas, Transferencias Corrientes y otros ingresos Corrientes

La estimación de la cuantía de este concepto se realiza a partir del ratio de ingreso por habitante, que se ha venido manteniendo e incluso incrementando, extrapolarlo el incremento del número de habitantes consecuencia de las actuaciones urbanizadora y edificadora.

Así pues, los ingresos previsible por estos conceptos supondrán:

	OTROS INGRESOS CORRIENTES			
	IMPORTE	€/Hab.	Variación Hab.	Ingresos
TASAS Y OTROS INGRESOS	2.017.094	102,92 €	19.945	2.052.808,20 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4.357.717	222,36 €	19.945	4.434.874,25 €
INGRESOS PATRIMONIALES	25.000	1,28 €	19.945	25.442,65 €
TOTAL	6.399.811	326,55 €		6.513.125,09 €

El incremento total de la cuota prevista asciende a **6.513.125,09.-€**.

8. RESULTADO DEL PRESUPUESTO CORRIENTE

El resultado del análisis realizado en el apartado anterior, se obtiene al evaluar el saldo resultante de los incrementos de ingresos y gastos corrientes en el Presupuesto Municipal, tras la recepción de la urbanización, la edificación y la utilización de los edificios en la ocupación de los nuevos habitantes y de la actividad productiva del nuevo suelo clasificado por el Plan General.

	GASTOS CORRIENTES			
	IMPORTE	€/Hab.	Variación Hab.	Gastos
GASTOS DE PERSONAL	5.094.090	259,93 €	19.945	5.184.285,39 €
GASTOS DE BIENES CORRIENTES Y SERVICIOS	4.646.567	237,09 €	19.945	4.728.838,11 €
GASTOS FINANCIEROS	201.000	10,26 €	19.945	204.558,88 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	746.539	38,09 €	19.945	759.757,59 €
TOTAL	10.688.196	545,37 €		10.877.439,97 €

PARTIDA

IMPORTE

Ingresos por IBI	3.131.380,05
Ingresos por IIVTNU	85.840,19
Ingresos por ICIO	13.370.952,13
Ingresos por IVTM	493.587,36
Tasas, Transferencias y otros	6.513.125,09
TOTAL	23.594.884,82

El resultado del análisis realizado en el apartado anterior, se obtiene al evaluar el saldo resultante de los incrementos de Ingresos y Gastos Corrientes en el Presupuesto Municipal, tras la recepción de la urbanización, la edificación y la utilización de los edificios en la ocupación de los nuevos habitantes y de la actividad productiva del nuevo suelo clasificado por el Plan General.

De este resultado, todos los ingresos disponen de un carácter periódico anual, aunque las fases de incorporación al Presupuesto Municipal, corresponden a distintas fases.

Aunque los procesos de urbanización, edificación y ocupación de la edificación disponen de periodos y plazos de ejecución que se van solapando en el tiempo y que responden a infinidad de condicionantes propios y ajenos a la evolución de la propia población, cabe considerar varias fases donde se van produciendo paulatinamente la urbanización, la edificación y la ocupación, y comprobar que si en cada una de ellas se produce situación de superávit presupuestario, ocurrirá lo mismo en cualquier combinación posible tanto en el tiempo como en la evolución de cada una de las Unidades de Ejecución o Sectores, en que se divide el Plan General.



Para ello se va a trabajar incluso con las hipótesis de población más desfavorables como se puede comprobar en la siguiente tabla:

Años	2020			2030		
	Pesimista	Tendencial	Optimista	Pesimista	Tendencial	Optimista
Habitantes	27.388	29.556	31.724	32.875	39.543	46.211

En la **Primera Fase**, el primer incremento se produce principalmente en el IBI por el incremento del valor del suelo, obtenido aplicando la cuota sobre el valor catastral de repercusión del nuevo suelo clasificado antes de que se ejecuten las edificaciones, así como el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que en esta primera fase se incrementa considerablemente la transmisión de la propiedad del suelo, (recogiendo las plusvalías de la actividad urbanizadora, en límites del orden del 60% al 80%, muy superior al importe previsto), sin que se haya producido todavía aumento significativo de la población. En esta fase los costes de conservación de infraestructuras y prestación de servicios son prácticamente nulos, puesto que las instalaciones son nuevas, y no han entrado todavía en servicio, y al carecer de incremento de población, no se incrementan los otros gastos de prestación de servicios. Esta Fase presentaría un importante superávit presupuestario:

30%	FASE 1	
	Tendencial	Optimista
GASTOS CORRIENTES		
Incremento de Población	5.984	7.984
Gastos Corrientes por habitante	545,37 €	545,37 €
TOTAL GASTOS CORRIENTES	3.263.231,99 €	4.354.193,68 €
INGRESOS CORRIENTES		
Ingresos por IBI	939.414,01 €	939.414,01 €
Ingresos por IIVTNU	25.752,06 €	25.752,06 €
Ingresos por ICIO	4.011.285,64 €	4.011.285,64 €
Ingresos por IVTM	148.076,21 €	148.076,21 €
Tasas, Transferencias y otros	1.953.937,53 €	1.953.937,53 €
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	7.078.465,45 €	7.078.465,45 €
SALDO PRESUPUESTARIO	3.815.233,45 €	2.724.271,76 €

En esta primera fase, existe un superávit de **3.815.233,45.- €**.

En una **Segunda**, se produce la edificación de las parcelas que han ido adquiriendo la condición de solar, por lo que se recogen en esta fase el impuesto del ICIO, y el incremento de Valor Catastral por el incremento del Valor de la Construcción (Base Liquidable) del IBI, suponiendo escasamente coste la puesta en servicio de unas instalaciones nuevas, y el escaso incremento poblacional de esta fase de



construcción, estimado en el 20% de la prevista en todo el periodo de vigencia del Plan General. En esta Fase se dispondría de un importante superávit presupuestario, que puede servir para completar o mejorar las instalaciones y servicios existentes en lo ya consolidado, repercutiendo sobre los habitantes actuales parte de las mejoras generadas por el incremento poblacional que va a producir el desarrollo urbanístico del nuevo Plan General:

70%	FASE 2	
	Escenario	
GASTOS CORRIENTES	Tendencial	Optimista
Incremento de Población	13.962	18.629
Gastos Corrientes por habitante	545,37 €	545,37 €
TOTAL GASTOS CORRIENTES	7.614.207,98 €	10.159.785,26 €
INGRESOS CORRIENTES		
Ingresos por IBI	2.191.966,03 €	2.191.966,03 €
Ingresos por IIVTNU	60.088,13 €	60.088,13 €
Ingresos por ICIO	9.359.666,49 €	9.359.666,49 €
Ingresos por IVTM	345.511,15 €	345.511,15 €
Tasas, Transferencias y otros	4.559.187,57 €	4.559.187,57 €
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	16.516.419,37 €	16.516.419,37 €
SALDO PRESUPUESTARIO	8.902.211,39 €	6.356.634,11 €

En una **Tercera Fase**, se produce la ocupación y utilización de las edificaciones de una forma más intensiva.

100%	FASE 3	
	Escenario	
GASTOS CORRIENTES	Tendencial	Optimista
Incremento de Población	19.945	26.613
Gastos Corrientes por habitante	545,37 €	545,37 €
TOTAL GASTOS CORRIENTES	10.877.439,97 €	14.513.978,94 €
INGRESOS CORRIENTES		
Ingresos por IBI	3.131.380,05 €	3.131.380,05 €
Ingresos por IIVTNU	85.840,19 €	85.840,19 €
Ingresos por ICIO	13.370.952,13 €	13.370.952,13 €
Ingresos por IVTM	493.587,36 €	493.587,36 €
Tasas, Transferencias y otros	6.513.125,09 €	6.513.125,09 €
TOTAL INGRESOS CORRIENTES	23.594.884,82 €	23.594.884,82 €
SALDO PRESUPUESTARIO	12.717.444,85 €	9.080.905,88 €



Como se puede comprobar, el saldo presupuestario de la expansión urbana prevista en el Plan General, resulta **positivo**, desde la perspectiva de los gastos e ingresos periódicos corrientes del Ayuntamiento.

El excedente de ingresos corrientes sobre los gastos corrientes, permite abordar con solvencia económica suficiente las inversiones en equipamientos municipales, que teniendo que realizar el Ayuntamiento, para prestar nuevos servicios a la mayor población prevista, no se encontraran incluidos en el Canon de Urbanización aplicado a los nuevos suelos urbanizables.

A priori, el crecimiento y desarrollo previsto en el Plan General resultaría sostenible económicamente pues es capaz de generar los recursos necesarios para el mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y servicios derivados de la creación del nuevo suelo urbano, disponiendo de saldo suficiente para el incremento de los servicios prestados actualmente siempre y cuando se cumplan los escenarios planteados.

En Alicante, mayo de 2011.



Manuel Albeza Guijarro

Economista colegiado en Alicante con nº 2.136
Redactor del Informe de Sostenibilidad Económica

Solicitante:

E.A., Estudio de Arquitectura, S.L. – AMBARTEC, Gestión y Proyectos, S.L.

www.planigest.com