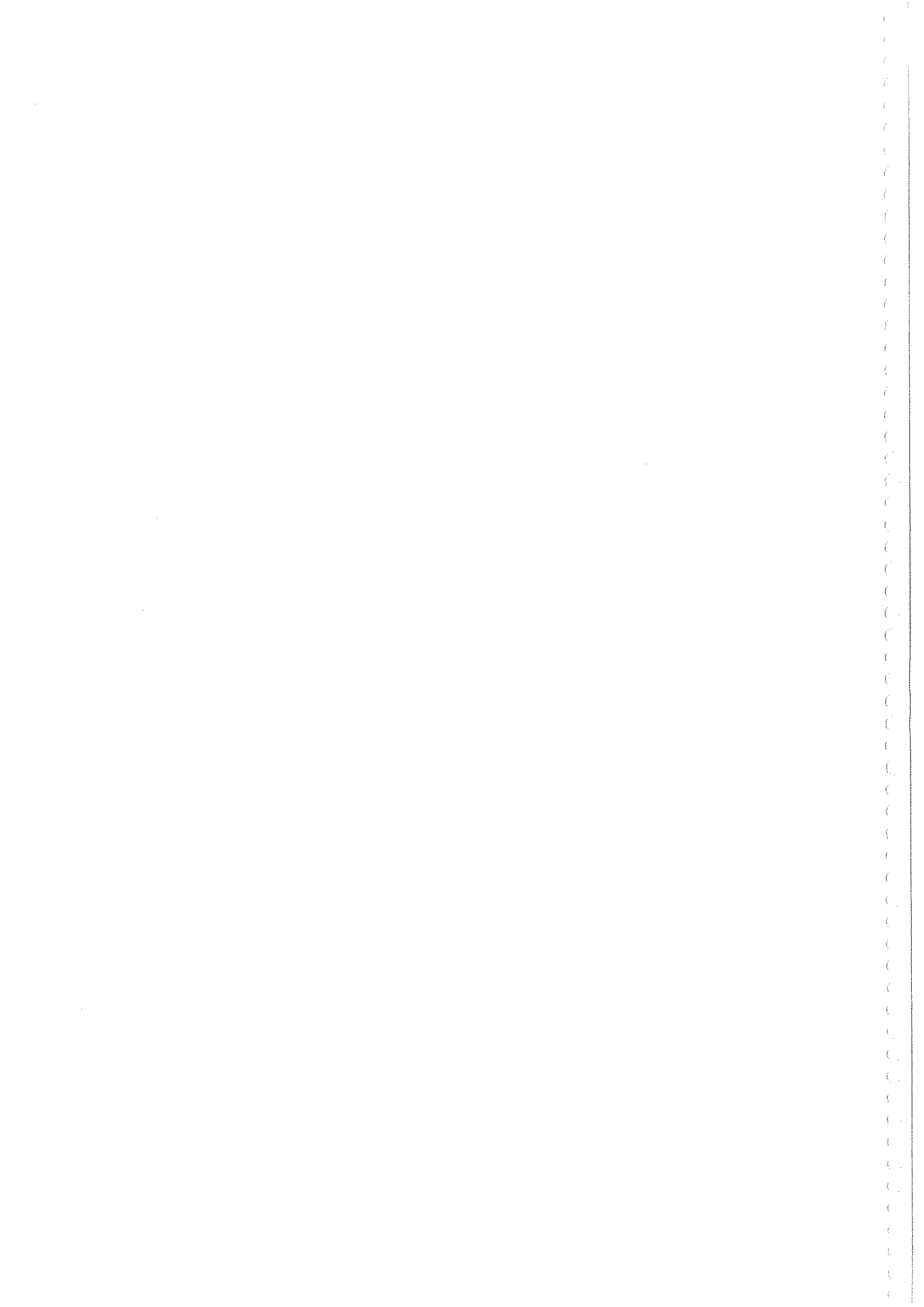


**INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA  
CORRESPONDIENTE AL PROGRAMA DE ACTUACIÓN  
INTEGRADA DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE  
LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2  
BENALÚA SUR DE ALICANTE.**

*MARZO DE 2015.*



“AGRUPACIÓN DE INTERÉS  
URBANÍSTICO NUEVO SECTOR  
BENALÚA SUR 2”



**INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA CORRESPONDIENTE AL  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE COMPLECIÓN DE LA  
URBANIZACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2  
BENALÚA SUR DE ALICANTE.**

**ÍNDICE.**

<b>1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO.</b> .....	<b>2</b>
<b>2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.</b> .....	<b>2</b>
<b>3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.</b> .....	<b>3</b>
<b>4. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO.</b> .....	<b>7</b>
<b>5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA RELATIVO AL “PAI DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2. BENALÚA SUR.”</b> .....	<b>8</b>
<b>5.1.- METODOLOGÍA APLICABLE.</b> .....	<b>8</b>
<b>5.2.- ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.</b> .....	<b>9</b>
<b>5.2.1.- El Presupuesto Municipal.</b> .....	<b>9</b>
<b>5.2.2.- El Presupuesto de la Nueva Ordenación Urbana.</b> .....	<b>13</b>
5.2.2.1- La determinación de Gastos de la Nueva Ordenación Urbana. ....	14
5.2.2.2- La determinación de Ingresos de la Nueva Ordenación Urbana. ....	15
5.2.2.2.1- Los ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles. ....	15
5.2.2.2.2- Los ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. ....	18
5.2.2.2.3- Determinación del resto de Ingresos Corrientes.....	18
5.2.2.3- El Saldo Fiscal obtenido del análisis estático.....	19
<b>5.2.3.- Sostenibilidad Económica. Análisis Dinámico.</b> .....	<b>20</b>
5.2.3.1- Los Presupuestos en la clasificación por programas de gasto.. ....	20
5.2.3.2- Definición de los escenarios temporales. ....	22
5.2.3.3- El Saldo Fiscal obtenido del análisis dinámico.....	23
<b>6. CONCLUSIÓN.</b> .....	<b>24</b>

## **1. OBJETO DE ESTE DOCUMENTO TÉCNICO.**

El presente documento técnico tiene como finalidad la formulación de un Informe de Sostenibilidad Económica que se redacta por la Consultora PROYECTOS DE ACTUACIONES URBANAS, S.L.P. (PAU, S.L.P.) por encargo de la "AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO NUEVO SECTOR BENALÚA SUR 2" con el objeto de exponer la Sostenibilidad Económica del Programa de Actuación Integrada de Compleción de la Urbanización de la UE 1 del Plan Parcial 1.2 Benalúa Sur, del Municipio de Alicante, para la culminación de la urbanización del ámbito.

## **2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS DE ESTE DOCUMENTO.**

2.1. El Pleno del Ayuntamiento de Alicante, en sesión celebrada el 5 de octubre de 1.999, acordó aprobar provisionalmente el Plan Parcial y Expediente de Homologación del Sector Benalúa Sur, aprobar el Programa de Actuación Integrada de su Unidad de Ejecución nº 1 y adjudicar su gestión como Agente Urbanizador a la mercantil "NUEVO SECTOR P.P. 1-2 BENALÚA-SUR, S.L.".

2.2. El 12 de marzo de 2.004 se suscribió entre el Ayuntamiento de Alicante y la mercantil designada como Urbanizador, el Convenio Urbanístico correspondiente para la ejecución del PAI.

2.3. El 10 de octubre de 2.007 se suscribió el acta de replanteo de las obras, dando comienzo a las mismas.

2.4. El 24 de julio de 2.009 se presentó un escrito por la mercantil designada Agente Urbanizador, comunicando al Ayuntamiento la paralización temporal de las obras de urbanización por un periodo de 6 meses. Una vez transcurrido este plazo, se requirió por el Ayuntamiento al Urbanizador para que reanudase las obras con carácter inmediato, con la advertencia de que su incumplimiento podría llevar aparejada la resolución del contrato.

2.5. Tras diversas acciones municipales tendentes a garantizar el acceso al nuevo Colegio Público Benalúa implantado en el Sector, mediante Decreto de la Concejala de Urbanismo de 31 de julio de 2013, se inició el procedimiento para la resolución del contrato suscrito entre el Ayuntamiento y el Urbanizador para la ejecución del Programa.

2.6. El Pleno Municipal, en la sesión celebrada el 28 de febrero de 2014, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

(i) Resolver el contrato suscrito el 12 de marzo de 2004 con la mercantil NUEVO SECTOR PP 1.2 BENALÚA SUR S.L. para el desarrollo y ejecución de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa-Sur, que fue adjudicado en sesión celebrada por el Pleno Municipal de 5 de octubre de 1999, por causa de la caducidad del Programa.

(ii) Declarar que el suelo comprendido en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa Sur, es suelo Urbanizable con Ordenación Pormenorizada, sin programación.

(iii) Asumir por el Ayuntamiento la gestión de las actuaciones necesarias para la liquidación económica del Programa, cobro de cuotas de urbanización pendientes, devoluciones de avales, relaciones con los propietarios de terrenos y mantenimiento de las obras hasta la convocatoria de un nuevo concurso para la programación de la zona y designación de nuevo urbanizador de la misma.

2.7. La Agrupación de Interés Urbanístico Nuevo Sector "Benalúa Sur 2", constituida el 22 de diciembre de 1997, decide proponer al Ayuntamiento la programación de la zona, actuando como Agente Urbanizador, mediante el régimen de "gestión por propietarios", tal como establece el art. 118 de la Ley de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje (en adelante, LOTUP).

### **3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.**

De acuerdo a lo expuesto en el apartado anterior, la Unidad de Ejecución nº 1 del Plan Parcial Benalúa Sur, es suelo urbanizable con ordenación pormenorizada definida

por la Homologación y Plan Parcial Nuevo Sector PP.I.2 Benalúa, aprobados definitivamente el 5 de septiembre de 2003.

Las determinaciones urbanísticas del Nuevo Sector PP.I.2. Benalúa Sur, según el Plan Parcial aprobado definitivamente, se exponen a continuación:

**Superficie afecta a la ejecución:**

- Superficie bruta del nuevo Sector .....	82.523 m <sup>2</sup>
- Superficie de Vía Parque afecta al Sector .. (1)	54.398 m <sup>2</sup>
- TOTAL SUPERFICIE AFECTA A LA EJECUCION	136.921 m <sup>2</sup>

**Desglose superficie bruta del Sector:**

De uso lucrativo:		18.798 m <sup>2</sup>
Residencial	16.932 m <sup>2</sup>	
Servicio urbano	1.460 m <sup>2</sup>	
Terciario	406 m <sup>2</sup>	
De uso Dotacional:		32.827 m <sup>2</sup>
Libre Verde	15.956 m <sup>2</sup>	
Equipamiento	3.286 m <sup>2</sup>	
Escolar	13.585 m <sup>2</sup>	
Destinada a Viario		30.898 m <sup>2</sup>
TOTAL SUPERFICIE SECTOR		82.523 M <sup>2</sup>

**Edificabilidad de uso lucrativo:**

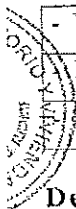
De uso Residencial	(2)	88.912 m <sup>2</sup> c
De uso Terciario	(3)	13.821 m <sup>2</sup> c
TOTAL EDIF. LUCRATIVA		102.733 m <sup>2</sup> c

**Edificabilidad dotacional:**

- Uso escolar..... (4)	6.792 m <sup>2</sup> const.
Equipamiento..... (5)	3.286 m <sup>2</sup> const.
TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	10.078 m <sup>2</sup> const.

**Densidad total:**

Nº de viviendas	(6)	740 udes
Densidad		90 viv/Ha



Los parámetros urbanísticos correspondientes a la Unidad de Ejecución nº 1 son los expresados en el Cuadro siguiente:

**Superficie afecta a la ejecución:**

- Superficie bruta del la Unidad 1	74.168 m <sup>2</sup>
- Superficie de Vía Parque afecta al Sector	54.398 m <sup>2</sup>
- TOTAL SUPERFICIE AFECTA A LA EJECUCION	128.566 m <sup>2</sup>

**Desglose superficie bruta de la Unidad 1:**

- Superficie de uso lucrativo:	15.467 m <sup>2</sup>
En bloques residenciales..	13.601 m <sup>2</sup>
Servicio urbano.....	1.460 m <sup>2</sup>
Terciario.....	406 m <sup>2</sup>
- Superficie dotacional:	29.119 m <sup>2</sup>
Libre Verde.....	12.248 m <sup>2</sup>
Equipamiento.....	3.286 m <sup>2</sup>
Escolar.....	13.585 m <sup>2</sup>
- Superficie destinada a viario.....	29.582 m <sup>2</sup>
- TOTAL SUPERFICIE BRUTA DE LA UNIDAD	74.168 m <sup>2</sup>

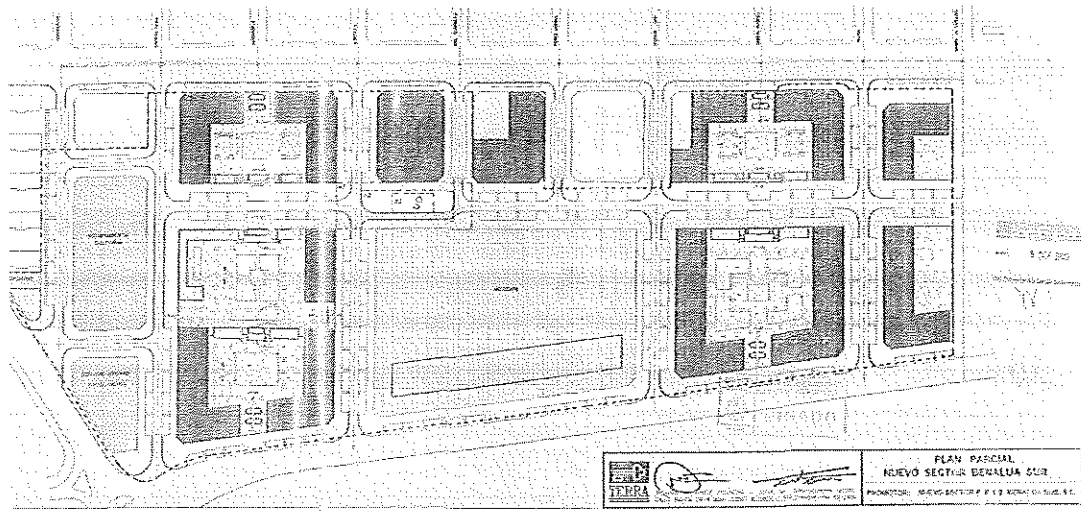
**Edificabilidad de uso lucrativo :**

- Edificabilidad residencial.....	71.612 m <sup>2</sup> const.
- Edificabilidad de uso terciario.....	11.515 m <sup>2</sup> const.
- TOTAL EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	83.127 m <sup>2</sup> const.

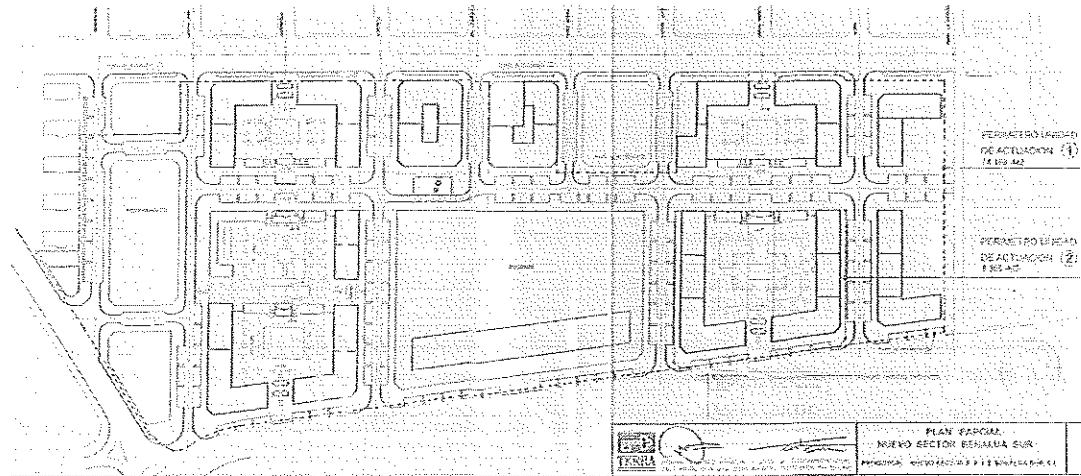
**Edificabilidad dotacional:**

- Uso escolar.....	6.792 m <sup>2</sup> const.
- Equipamiento.....	3.286 m <sup>2</sup> const.
- TOTAL EDIFICABILIDAD DOTACIONAL	10.078 m <sup>2</sup> const.

Número de viviendas total..... 597 viviendas



PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL APROBADO.



PLANO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN



#### 4. MARCO LEGAL APLICABLE A ESTE DOCUMENTO.

Desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo, la ordenación urbanística y la producción de ciudad han quedado indefectiblemente vinculadas a las disponibilidades económicas de los Ayuntamientos en relación con su participación en el proceso de construcción y, sobre todo, en el posterior mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano.

De acuerdo al apartado cuarto del artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008), los instrumentos de ordenación de las Actuaciones de Urbanización deben incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica (ISE, en adelante), en el que se ponderará 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, las Actuaciones de Urbanización deben observar los criterios de sostenibilidad en su vertiente económica, entendida ésta como la capacidad del proceso para generar unos ingresos suficientes para atender los gastos que pueda ocasionar para las arcas públicas

El Reglamento de Valoraciones de la Ley de Suelo (RD 1492/2011) desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3, señalando: *"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."*

La reciente aprobación de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana ha

concretado este requerimiento, al exigir el Informe de Sostenibilidad Económica en las fases de Planeamiento y Programación.

En consecuencia, procede realizar el Informe de Sostenibilidad aplicado al Programa de Actuación Integrada de la Compleción de la urbanización de la UE 1 del Plan Parcial 1.2 Benalúa Sur, con la finalidad de expresar la eventual sostenibilidad económica de la propuesta que permita garantizar, razonablemente, la generación de recursos públicos suficientes para el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios, sean éstos ciudadanos, trabajadores, empresarios, consumidores, etc.

## **5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA RELATIVO AL “PAI DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2. BENALÚA SUR.”.**

### **5.1.- METODOLOGÍA APLICABLE<sup>1</sup>.**

Para determinar la sostenibilidad económica del PAI de Compleción de la Urbanización de la UE1 del Plan Parcial 1.2. Benalúa Sur, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para este tipo de estudios, englobados bajo la denominación “ingresos-costes”.

La principal característica de estos estudios “ingresos-costes” es que partiendo de una situación supuesta de equilibrio inicial en la prestación de servicios públicos por parte de la Administración, intentan evaluar la existencia, el valor y el signo de las externalidades económicas que generaría el nuevo desarrollo urbanístico.

El análisis se centrará en el Impacto Fiscal que la nueva Actuación Urbana tiene sobre la Hacienda Local.

---

<sup>1</sup> Se seguirá la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”. Ministerio de Fomento 2012. Blanca Marín Ferreiro, Gerardo Roger Fernández y otros.

Para ello, primero se analizarán los Presupuestos Públicos Municipales y, a continuación, se procederá a estimar los gastos e ingresos corrientes derivados de la actuación, basándose los primeros en el parámetro de "gasto unitario/habitante" y con respecto a los segundos, además de emplear el mismo parámetro para determinados tributos, se estimarán directamente los ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria, en particular los derivados del Impuesto de Bienes Inmuebles, el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

La recesión económica y la parálisis de la producción inmobiliaria experimentada en estos últimos años han puesto de manifiesto la necesidad de incorporar la *variable temporal* en el análisis de la sostenibilidad económica de las actuaciones de urbanización. La proliferación de urbanizaciones "fantasma" o con escasas edificaciones ha ocasionado importantes problemas a sus Ayuntamientos, particularmente de índole económico, al tener que soportar los gastos de mantenimiento y conservación de los nuevos espacios urbanos sin generar los ingresos fiscales suficientes para su financiación.

Este Informe de Sostenibilidad Económica incluye, además del análisis estático, uno dinámico con la finalidad de evaluar el impacto sobre la Hacienda Local del ritmo de producción inmobiliaria moderado, acorde a la actual situación del mercado inmobiliario.

## 5.2.- ANÁLISIS DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

### 5.2.1.- El Presupuesto Municipal.

Se analiza el último Presupuesto Municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2013.<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup> Se ha analizado el Presupuesto del Ayuntamiento no consolidado, pues el análisis dinámico precisa del estudio del presupuesto por programas.

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

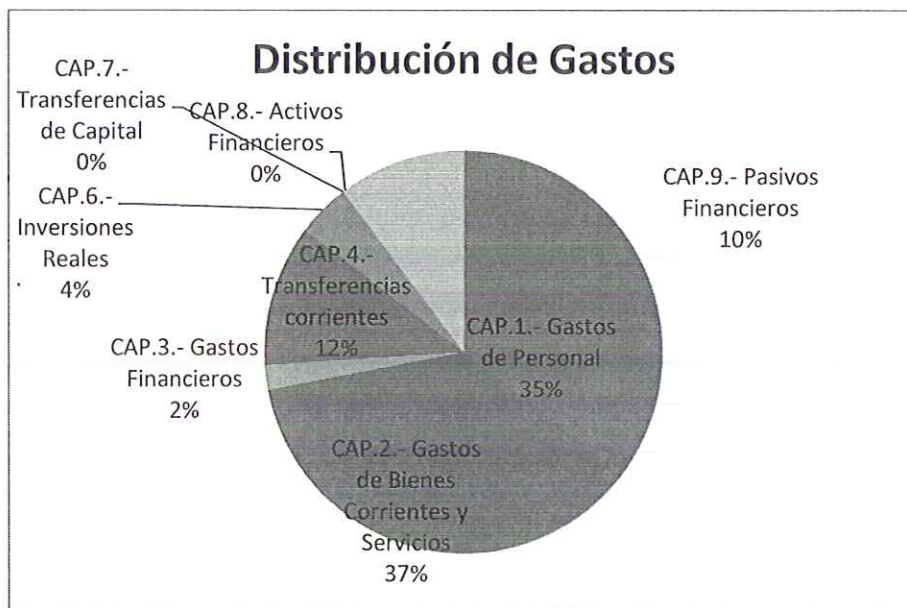
El Presupuesto de Gastos liquidado de 2013, en su clasificación económica, así como la repercusión de cada uno de los Capítulos sobre la población, es el que se muestra a continuación:

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2013			
GASTOS	243.299.352,06 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	85.975.429,82 €	35,34%	256,60 €/habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	89.173.610,58 €	36,65%	266,15 €/habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	4.793.477,94 €	1,97%	14,31 €/habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	27.717.138,10 €	11,39%	82,72 €/habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>207.659.656,44 €</b>	<b>85,35%</b>	<b>619,78 €/habitante</b>
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	10.385.868,74 €	4,27%	31,00 €/habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	91.811,51 €	0,04%	0,27 €/habitante
CAP.8.- Activos Financieros	899.885,24 €	0,37%	2,69 €/habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	24.262.130,13 €	9,97%	72,41 €/habitante
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>35.639.695,62 €</b>	<b>14,65%</b>	<b>106,37 €/habitante</b>

La liquidación del Presupuesto Municipal del año 2013 se cerró con unos gastos de 243,3 millones de euros.

Las partidas corrientes que forman el conjunto de gastos necesarios para el funcionamiento habitual de la Administración suponen un 85,35% del total.

Un 36,65% del Presupuesto se destina a la compra de bienes y servicios, es decir, a la gestión diaria de la ciudad. Y un 35,34% al personal.

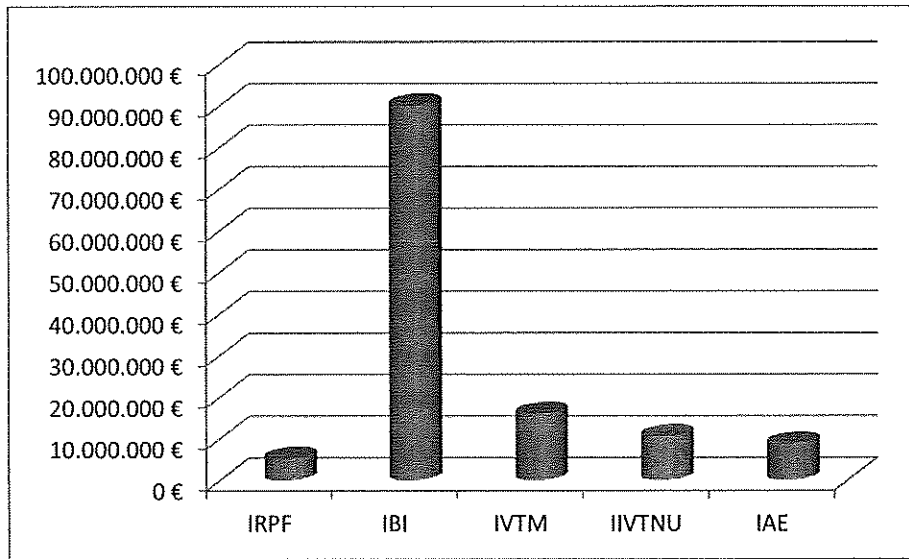


En relación con los Capítulos de Ingresos, la liquidación presupuestaria de 2013 arroja las siguientes cifras:

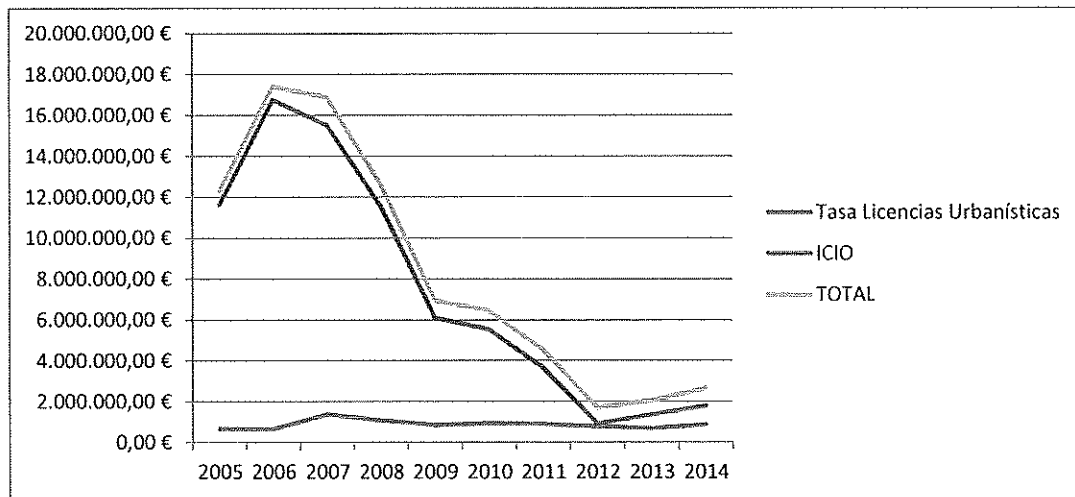
INGRESOS	258.818.049,26 €	%	€/habitante
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP.1.- Impuestos Directos	130.388.678,23 €	50,38%	389,16 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	7.434.984,01 €	2,87%	22,19 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	41.699.403,09 €	16,11%	124,46 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	65.570.295,79 €	25,33%	195,70 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	10.667.312,92 €	4,12%	31,84 € /habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>255.760.674,04 €</b>	<b>98,82%</b>	<b>763,35 € /habitante</b>
<b>OPERACIONES DE CAPITAL</b>			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	14.825,80 €	0,01%	0,04 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	2.142.664,18 €	0,83%	6,40 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	899.885,24 €	0,35%	2,69 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>3.057.375,22 €</b>	<b>1,18%</b>	<b>9,13 € /habitante</b>

Los derechos reconocidos netos del ejercicio 2013 ascienden a 258,82 millones de euros.

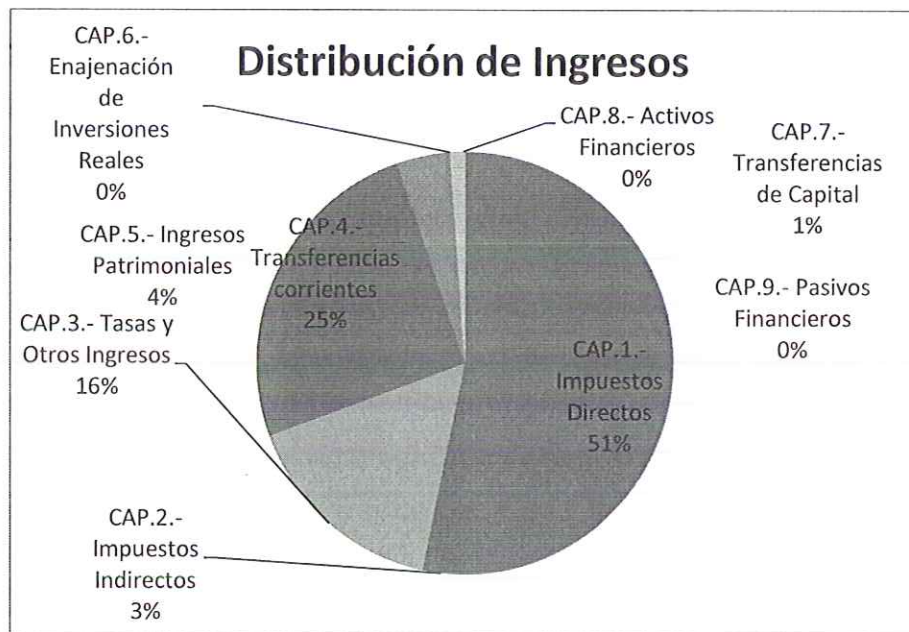
Los Impuestos directos son la partida principal, ya que representan el 50% de los ingresos públicos. El IBI es el más importante, generando el 69,1% de los impuestos directos y el 35,20% de los ingresos corrientes totales.



En lo que respecta a los impuestos indirectos, es importante señalar la dramática reducción de ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, con una evolución marcada por el ciclo del mercado inmobiliario.



Finalmente, el Capítulo de transferencias corrientes, nutrido fundamentalmente por las Transferencias de la Administración General del Estado se sitúa en segundo lugar aportando el 24,7% de los ingresos municipales.



#### 5.2.2.- El Presupuesto de la Nueva Ordenación Urbana.

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

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

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

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

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA ALICANTE				
ACTUAL				
A	Número de Habitantes	Año 2013	335.052	Hab
B	Nº Habitantes	Censo Habitantes 2011	329.325	Hab
C	Nº de Viviendas	Censo Viviendas 2011	186.516	Uds
C1	Principales		132.637	uds
C2	Secundarias		28.707	uds
C3	Vacias		25.172	uds
D	Nº de Vehiculos		177.688	uds
E	Tamaño medio familiar	E= C1/B	2,48	Hab/Vivienda
F	Relación Vehículos/Vivienda	F=D1/C1	1,14	Vehiculos/Vivienda
NUEVO PLANEAMIENTO				
G	Nuevos Habitantes	G= H x E	1.482	Habitantes
H	Nuevas Viviendas	S/Planeamiento	597,00	uds

- La edificabilidad y usos del nuevo espacio urbano, para la determinación de los ingresos fiscales relacionados con la actividad inmobiliaria (IBI e ICIO, básicamente). La edificabilidad y su distribución por usos, de acuerdo a la exposición del apartado 3 anterior son:

Aprovechamiento Objetivo (AO)	83.127,00 m2t
Usos y tipologías edificatorias	
Residencial	71.612,00 m2t
Terciario	11.515,00 m2t
Terciario en edificio mixto	9.915,00 m2t
Terciario en edificio exclusivo	1.200,00 m2t
Estación de servicio	400,00 m2t

#### 5.2.2.1- La determinación de Gastos de la Nueva Ordenación Urbana.

Tal como se ha expuesto, la proyección presupuestaria de los gastos corrientes para la UE1 del Sector "Benalúa Sur" se realiza a partir del parámetro gasto por habitante.

Realizando las operaciones oportunas, los gastos corrientes que previsiblemente ocasionarán el mantenimiento y conservación de este nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios públicos a los nuevos ciudadanos, empresarios, trabajadores y demás usuarios vinculados al nuevo espacio urbano, se estiman en 897.300 euros:



PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
GASTOS	897.316,47 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	380.286,01 €	42,38%	256,60 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicio	394.432,18 €	43,96%	266,15 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.4.- Transferencias corrientes	122.598,28 €	13,66%	82,72 € /habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>897.316,47 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>605,48 € /habitante</b>
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>0,00 €</b>		

#### 5.2.2.2- La determinación de Ingresos de la Nueva Ordenación Urbana.

La estimación de ingresos presupuestario de la UE1 del Sector "Benalúa Sur" se realiza a partir de la mayor población, salvo para los tributos que están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria (ICIO) y el valor del inmueble (IBI), cuya cuantificación se realiza atendiendo a la calificación y edificabilidades establecidas por el Plan para el Sector.

##### 5.2.2.2.1- Los ingresos por el Impuesto de Bienes Inmuebles.

La Base Imponible de este tributo es el Valor Catastral de los Inmuebles y éste se determina a partir de Estudios de Mercado<sup>3</sup>.

La Ponencia de Valores Catastrales de Alicante se aprobó en el año 1995 y, dada su antigüedad, se considera desactualizada.

El Sector Benalúa Sur se adscribe al Área Económica 2, a la que le corresponde el Módulo Básico de Construcción MBC2: 650 €/m<sup>2</sup>t. La Ponencia de Valores identifica el

<sup>3</sup> Para una mejor comprensión del cálculo del IBI véase el apartado 3.1.3.2 de la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica". Ministerio de Fomento 2012. Blanca Marín Ferreiro, Gerardo Roger Fernández y otros.

ámbito como Polígono de Valoración número 80, atribuyendo un valor unitario de 12.000 ptas/m2.

AREA DE ANALISIS 2

POLIGONOS DE VALORACION	VRB	e	VUB
01	11.320 (0.40)	2.09	23.659
02	19.810 (0.70)	0.93	18.423
03	14.150 (0.50)	2.65	37.498
04	22.640 (0.80)	3.96	89.654
08	22.640 (0.80)	0.96	21.734
09	13.018 (0.46)	1.81	23.562
10	14.150 (0.50)	0.28	3.962
11	6.792 (0.24)	1.09	7.403
13	16.980 (0.60)	0.87	14.772
16	11.320 (0.40)	1.40	15.848
80			12.000
81			12.950
82			9.000

PONENCIA DE VALORES DEL TERMINO MUNICIPAL DE ALICANTE

Se ha considerado que el Módulo Básico de Repercusión MBR4: 450 €/m<sup>2</sup>t para la determinación del valor catastral de los inmuebles.

Los Módulos de Construcción y Repercusión, así como los diferentes coeficientes ponderadores de los valores de suelo o de la construcción y que sirven de base para la determinación del Valor Catastral, de acuerdo a las Normas Técnicas contenidas en el RD 1020/1993, son los siguientes:

INFORMACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN CATASTRAL				
Año de Ponencia		1995		
Último Presupuesto Liquidado	2013			
Coefficiente de actualización anual (Caa)	1,00	NOTA: No se actualiza, pues se utiliza el MBR actual	17	1,00
MBC2		650 €/m <sup>2</sup> t		
Residencial	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 1.1.1.4	1,05	682,5 €/m <sup>2</sup> t	
Terciario, en edificio mixto	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.1.1.4	1,2	780 €/m <sup>2</sup> t	
Terciario, Exento	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.2.1.4	1,6	1.040 €/m <sup>2</sup> t	
Terciario. Estación de Servicio	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 2.3.1.4	1,25	813 €/m <sup>2</sup> t	
MBR4		450,00 €/m <sup>2</sup> t		
Valor de Repercusión Polígono (Vt)	Uso Residencial	450,00 €/m <sup>2</sup> t		
	Uso terciario	450,00 €/m <sup>2</sup> t		
Valor Unitario de Polígono (Vu)	Vu	0 €/m <sup>2</sup> s		
Referencia a Mercado	RM	0,5		

Tomando la edificabilidad y usos considerados en el Sector y aplicando los tipos impositivos establecidos en las Ordenanzas Fiscales Municipales, la determinación de la Cuota Líquida del impuesto se expone en los siguientes Cuadros:

Aprovechamiento Objetivo (AO)	83.127,00 m <sup>2</sup> t	Valor de Repercusión en Zona de Valor Catastral	Valor de Construcción (MBCx Ct)	Valor en Venta Inmueble edificado
Usos y tipologías edificatorias		Vt	Vc	Vv = 1,4 x (Vt + Vc)
Residencial	71.612,00 m <sup>2</sup> t	450,00	682,50	1.595,50
Terciario	11.515,00 m <sup>2</sup> t			
Terciario en edificio mixto	9.915,00 m <sup>2</sup> t	450,00	780,00	1.722,00
Terciario en edificio exclusivo	1.200,00 m <sup>2</sup> t	450,00	1.040,00	2.086,00
Estación de servicio	400,00 m <sup>2</sup> t	450,00	812,50	1.767,50

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. IBI						
Usos y Tipologías Edificatorias	Base Imponible (BI): Valor Catastral (VC)		Cuota Íntegra (CI)		Cuota Líquida	
	BI: VC		ti = 0,694%		CI = CI - B	
	VC: RM x Vi x AO x Caa	VC: RM x Vv x AO	CI = BI x ti			
	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción	Suelo	Suelo+Construcción
Residencial	16.112.700,00	59.770.413,00	111.822,14 €	393.986,67 €	111.822,14 €	393.986,67 €
Terciario	2.590.875,00	10.141.915,00	17.980,67 €	70.384,89 €	17.980,67 €	70.384,89 €
Terciario en edificio mixto	2.230.875,00	8.536.815,00	15.482,27 €	59.245,50 €	15.482,27 €	59.245,50 €
Terciario en edificio exclusivo	270.000,00	1.251.600,00	1.873,80 €	8.686,10 €	1.873,80 €	8.686,10 €
Estación de servicio	90.000,00	353.500,00	624,60 €	2.453,29 €	624,60 €	2.453,29 €
<b>TOTAL</b>	<b>18.703.575,00 €</b>	<b>66.912.328,00 €</b>	<b>129.802,81 €</b>	<b>464.371,56 €</b>	<b>129.802,81 €</b>	<b>464.371,56 €</b>

Así, los ingresos potenciales por este concepto son 464.371 euros.

#### 5.2.2.2.2- Los ingresos por el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

La estimación de este tributo es muy sencilla, pues se emplea el Módulo de Construcción establecido en las Ordenanzas Fiscales Municipales y se aplica el tipo de gravamen regulado en las mismas:

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO				
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE: PEM	Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida. Bonificación
	BI	ti	C = BI x ti	C (1-B)
Residencial	392,64	4,00%	1.124.717,16 €	1.124.717,16 €
Terciario			105.845,79 €	105.845,79 €
Terciario en edificio mixto	196,32	4,00%	77.861,03 €	77.861,03 €
Terciario en edificio exclusivo	571,12	4,00%	27.413,60 €	27.413,60 €
Estación de servicio	35,70	4,00%	571,16 €	571,16 €
<b>TOTAL</b>			<b>1.230.562,95 €</b>	<b>1.230.562,95 €</b>

#### 5.2.2.2.3- Determinación del resto de Ingresos Corrientes.

La estimación del resto de ingresos se realiza sobre la base del parámetro de repercusión por habitante, aplicado al incremento poblacional mencionado.

INGRESOS CAPÍTULOS 3, 4 Y 5	
Impuestos Directos menos IBI e IIVTNU	132.250,77 €
Impuestos Indirectos excepto ICIO	26.899,44 €
Tasas y otros ingresos	184.444,55 €
Transferencias Corrientes	290.030,14 €
Ingresos Patrimoniales	47.183,59 €

De esta manera, la determinación de ingresos corrientes que, previsiblemente generará el nuevo espacio urbano es:

<b>INGRESOS</b>	<b>2.779.740,23 €</b>	<b>%</b>	<b>€/habitante</b>
<b>OPERACIONES CORRIENTES</b>			
CAP.1.- Impuestos Directos	1.000.619,55 €	36,00%	675,18 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1.257.462,39 €	45,24%	848,49 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	184.444,55 €	6,64%	124,46 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	290.030,14 €	10,43%	195,70 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	47.183,59 €	1,70%	31,84 € /habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>2.779.740,23 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.875,67 € /habitante</b>

El anterior Presupuesto recoge el importe íntegro del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y del Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) y, en la medida que estos tributos no son recurrentes, es decir, no se recaudan año a año, sino cuando se produce el hecho imponible, se deberán detraer tales importe para la determinación del Saldo Fiscal.

#### 5.2.2.3- El Saldo Fiscal obtenido del análisis estático

El signo resultante de la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes del Presupuesto estimado para la UE 1 del Sector Benalúa Sur determinará la sostenibilidad económica de la ordenación propuesta.

<b>PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA</b>	
<b>GASTOS</b>	<b>897.316,47 €</b>
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP.1.- Gastos de Personal	380.286,01 €
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicio	394.432,18 €
CAP.3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO
CAP.4.- Transferencias corrientes	122.598,28 €
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>897.316,47 €</b>

<b>INGRESOS</b>	<b>2.779.740,23 €</b>
OPERACIONES CORRIENTES	
CAP.1.- Impuestos Directos	1.000.619,55 €
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1.257.462,39 €
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	184.444,55 €
CAP.4.- Transferencias corrientes	290.030,14 €
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	47.183,59 €
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>2.779.740,23 €</b>

<b>BALANCE FISCAL</b>	<b>1.882.423,76 €</b>
<b>BALANCE FISCAL, SIN INGRESOS RECURRENTES</b>	<b>247.863,59 €</b>
ICIO	1.230.562,95 €
IVTNU	403.997,22 €
<b>BALANCE FISCAL NETO</b>	<b>247.863,59 €</b>

El Saldo Fiscal resulta ser positivo, pues los ingresos superan en 247.863 € los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento para hacer frente al mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios, tras deducir los importes de los tributos no recurrentes mencionados.

### 5.2.3.- Sostenibilidad Económica. Análisis Dinámico.

Tal como se ha indicado, resulta conveniente analizar la sostenibilidad económica de la actuación de urbanización incorporando la variable tiempo.

Se sigue la metodología de la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica", publicada por el Ministerio de Fomento.

#### 5.2.3.1- Los Presupuestos en la clasificación por programas de gasto..

El cuadro siguiente muestra los capítulos 1 y 2 del Presupuesto Municipal liquidado, en su clasificación por programas, así como la calificación de la "dependencia o independencia del gasto, respecto de los habitantes"<sup>4</sup>.

Clasificación por programas de gastos				D/I de Uso por Habitante	CAP 1	CAP 2	CAP 1	CAP 2
Área de Gasto (1)	Política de Gasto (2)	Grupo de Programas (3)	Denominación		€	€	€/Habitante	€/Habitante
1			SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.					
	13		Seguridad y movilidad ciudadana.	D	37.326.405,57	8.828.670,83	111,40	26,35
	15		Vivienda y urbanismo.	I	6.020.821,46	2.161.308,96	17,97	6,45
	21		Pensiones.		347,50		0,00	0,00
	22		Otras prestaciones económicas a favor de empleados.		441.232,27		1,32	0,00
	23		Servicios Sociales y promoción social.	D	7.005.711,59	6.102.112,82	20,91	18,21
	24		Fomento del Empleo.	D	268.732,07	36,65	0,80	0,00
3			PRODUCCIÓN DE BIENES DE CARÁCTER PREFERENTE					
	31		Sanidad.	D	171.873,77	157.371,02	0,51	0,47
	32		Educación.	D	2.323.201,87	7.170.244,96	6,93	21,49
	33		Cultura.	D	7.711.892,35	3.252.081,64	23,02	9,71
	34		Deporte.	D	2.133.451,01	1.034.749,32	6,37	3,09
4			ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.					
	41		Agricultura, Ganadería y Pesca.	I				
	42		Industria y energía.	I				
	43		Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	I	1.497.665,84	149.477,06	4,47	0,45
	44		Transporte público.	I		91.050,27	0,00	0,27
	45		Infraestructuras.	I				
	46		Investigación, desarrollo e innovación.	I				
	92		Servicios de carácter general.	I	7.778.619,16	14.355.784,48	23,22	42,85
	93		Administración financiera y tributaria.	I	3.285.903,64	2.268.408,65	9,81	6,77
	94		Transferencias a otras Administraciones Públicas.	I				
0			DEUDA PÚBLICA.					
	1		Deuda Pública.					
	<b>TOTAL</b>				<b>175.149.040,40</b>	<b>89.975.429,82</b>	<b>256,60</b>	<b>266,15</b>

La extrapolación a la nueva actuación urbanizadora refleja el siguiente resultado:

<sup>4</sup> Para una mejor comprensión de este concepto, véase la "Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica". 2011 Ministerio de Fomento. Blanca Marín, Gerardo Roger Fernández y otros.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA DE COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN DE LA UE 1 DEL PLAN PARCIAL 1.2  
BENALÚA SUR

Clasificación por programas			D/I de Uso por Habitante	CAP 1	CAP 2	TOTAL
			Dependiente=1; Independiente=0			
Área de Gasto (1)	Política de Gasto (2)	Denominación				
1		SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS.				
	13	Seguridad y movilidad	1	165.101,93 €	39.050,92 €	204.152,86 €
	15	Vivienda y urbanismo.	0	26.631,26 €	9.559,89 €	36.191,15 €
	16	Bienestar comunitario .	1	20.130,44 €	162.904,09 €	183.034,52 €
	17	Medio ambiente.	0	7.680,06 €	28.583,68 €	36.243,74 €
2		ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN				
	21	Pensiones.		1,54 €	0,00 €	1,54 €
	22	Otras prestaciones económicas a favor de empleados.		1.951,66 €	0,00 €	1.951,66 €
	23	Servicios Sociales y promoción social.	1	30.987,62 €	26.990,83 €	57.978,45 €
	24	Fomento del Empleo.	1	1.188,65 €	0,16 €	1.188,82 €
3		PRODUCCIÓN DE BIENES DE CARÁCTER PREFERENTE				
	31	Sanidad.	1	760,23 €	696,08 €	1.456,31 €
	32	Educación.	1	10.275,97 €	31.715,38 €	41.991,36 €
	33	Cultura.	1	34.111,20 €	14.384,59 €	48.495,78 €
	34	Deporte.	1	9.436,67 €	4.576,90 €	14.013,56 €
4		ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO.				
	41	Agricultura, Ganadería y Pesca.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	42	Industria y energía.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	43	Comercio, turismo y pequeñas y medianas empresas.	0	6.624,47 €	661,17 €	7.285,63 €
	44	Transporte público.	0	0,00 €	402,73 €	402,73 €
	45	Infraestructuras.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	46	Investigación, desarrollo e innovación.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	49	Otras actuaciones de carácter económico.	0	0,00 €	32,26 €	32,26 €
9		ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL.				
	91	Órganos de gobierno.	0	16.484,23 €	1.341,46 €	17.825,69 €
	92	Servicios de carácter general.	0	34.406,34 €	63.498,42 €	97.904,76 €
	93	Administración financiera y tributaria.	0	14.533,75 €	10.033,61 €	24.567,36 €
	94	Transferencias a otras Administraciones Públicas.	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €
0		DEUDA PÚBLICA.				
	1	Deuda Pública.				0,00 €
<b>TOTAL</b>				<b>380.286,01 €</b>	<b>394.432,18 €</b>	<b>774.718,19 €</b>

5.2.3.2- Definición de los escenarios temporales.

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

- a. Escenario recesivo: Se considera que la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 8 años, por lo que el ritmo de producción inmobiliaria es de 75 viviendas/año, lo que supone un 12,5% del total.



- b. Escenario normalizado: La edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Se ha considerado un ritmo de edificación un 50% superior al previsto en el escenario recesivo.
- c. Escenario expansivo: Se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es el doble del recesivo.

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

De esta manera, en el escenario recesivo, se obtiene la siguiente información básica para realizar el análisis del impacto presupuestario:

<b>Hipótesis de Escenario Recesivo</b>			
Producción residencial anual	0,222726622	viviendas/1000/año	75 viv/año
Número de habitantes/año	1	hab/1000/año	185 habitantes/año
Número de vehículos	0,3		111,9375 vehículos/año
Tiempo necesario para edificar las viviendas	8	años	
Porcentaje de producción anual s/total	12,50%		
Nuevos habitantes nuevo planeamiento	1.482		

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la urbanización del Sector y se receptiona por el Ayuntamiento y se analiza el periodo temporal estimado hasta la edificación de la totalidad de los solares resultantes, calculando el Saldo Fiscal de cada uno de los ejercicios (Véase las Hojas de Cálculo en documento anexo).

#### 5.2.3.3- El Saldo Fiscal obtenido del análisis dinámico.

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

El resultado obtenido, para cada uno de los escenarios es el siguiente:

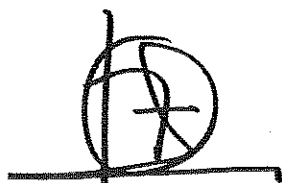
	Recesivo	Normalizado	Expansivo
VAN	1.862.183,25 €	1.915.768,06 €	1.737.665,66 €

Se puede observar que, para una tasa de descuento del 2%, el Valor Actual Neto es positivo en los tres escenarios analizados, lo que indica que esta actuación urbanizadora es capaz de generar unos ingresos suficientes para que el Ayuntamiento de Alicante pueda hacer frente a los gastos de conservación y mantenimiento del nuevo ámbito y la prestación de los servicios públicos municipales a los potenciales usuarios, atendiendo a los ritmos edificatorios establecidos con criterio de prudencia.

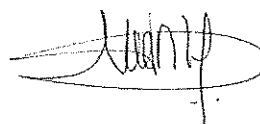
## 6. CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, se pone de manifiesto la **sostenibilidad económica** del Programa de Actuación Integrada de Compleción de la Urbanización de la Unidad de Ejecución 1 del Sector "Benalúa Sur".

Lo que firmamos en Valencia para Alicante, a Abril de 2015.



Gerardo Roger Fernández.



Blanca Marín Ferreiro.

**1.- Información Estadística y de la Actuación Urbanística.**

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO P.P NUEVO SECTOR PP I.2 BENALÚA SUR**

**FICHA URBANÍSTICA UE-1**

Superficie Total (ST)/ Área de Reparto	128.566,00
Sistema General (SG).	54.398,00
Superficie Sector (SS≡ST-SG).	74.168,00
Índice de EDIFICABILIDAD BRUTA (IEB).	1,121
EDIFICABILIDAD BRUTA (S/SS) (EB)	83.127,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	71.612,00
Viviendas Unifamiliares (UFA).	0,00 m2t
Viviendas Bloque	71.612,00 m2t
EDIFICABILIDAD TERCIARIA (ET)	11.515,00
Usos terciarios	11.515,00 m2t
Pequeño comercio y comercio medio	m2t
Número Máximo de Viviendas.	597
Densidad Residencial (S/SS).	Viviendas/Ha 80

**SUPERFICIES DOTACIONALES PÚBLICAS.**

EQUIPAMIENTOS.	m <sup>2</sup> s 16.871,00
ZONAS VERDES.	m <sup>2</sup> s 12.248,00
VIARIO.	m <sup>2</sup> s 29.582,00

**DATOS RELATIVOS AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

	Precio Venta m <sup>2</sup> t	Valor Repercusión Suelo €/m <sup>2</sup> t (VVt)	Coeficientes de Ponderación (Ci)
Viviendas Unifamiliares			0,00
Viviendas Bloque			1,00
Usos terciario			0,90
Pequeño comercio y comercio me			0,00

**Cálculo Aprovechamientos Urbanísticos**

Aprovechamiento Objetivo/Real Ponderado	ua 81.975,50
Aprovechamiento Tipo	ua/m2s 0,63761
Aprovechamiento Subjetivo/Privativo	ua/m2s 0,57385

**2.- Presupuesto Municipal Liquidado y Proyección Nueva Urbanización.**

INFORMACIÓN ESTADÍSTICA ALICANTE				
ACTUAL				
A	Número de Habitantes	Año 2013	335.052	Hab
B	Nº Habitantes	Censo Habitantes 2011	329.325	Hab
C	Nº de Viviendas	Censo Viviendas 2011	186.516	Uds
C1	Principales		132.637	uds
C2	Secundarias		28.707	uds
C3	Vaclar		25.172	uds
D	Nº de Vehículos		177.688	uds
E	Tamaño medio familiar	E= C1/B	2,48	Hab/Vivienda
F	Relación Vehiculos/Vivienda	F=D1/C1	1,14	Vehiculos/Vivienda
NUEVO PLANEAMIENTO				
G	Nuevos Habitantes	G= H x E	1.482	Habitantes
H	Nuevas Viviendas	S/Planeamiento	597,00	uds

**INFORMACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN CATASTRAL**

<b>Año de Ponencia</b>		<b>1995</b>		
<b>Último Presupuesto Liquidado</b>	<b>2013</b>			
<b>Coefficiente de actualización anual (Caa)</b>	1,00	NOTA: No se actualiza, pues se utiliza el MBR actual	17	1,00
<b>MBC2</b>		650	€/m <sup>2</sup> t	
<b>Residencial</b>	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 1.1.1.4	1,05	682,5	€/m <sup>2</sup> t
<b>Terciario, en edificio mixto</b>	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.1.1.4	1,2	780	€/m <sup>2</sup> t
<b>Terciario, Exento</b>	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.2.1.4	1,6	1.040	€/m <sup>2</sup> t
<b>Terciario. Estación de Servicio</b>	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 2.3.1.4	1,25	813	€/m <sup>2</sup> t
<b>MBR4</b>		450,00	€/m <sup>2</sup> t	
<b>Valor de Repercusión Polígono (Vi)</b>	Uso Residencial	450,00	€/m <sup>2</sup> t	
	Uso terciario	450,00	€/m <sup>2</sup> t	
<b>Valor Unitario de Polígono (Vu)</b>	Vu	0	€/m <sup>2</sup> s	
<b>Referencia a Mercado</b>	RM	0,5		

**INFORMACIÓN ORDENANZAS FISCALES**

<b>IBI</b>	0,694%
<b>ti</b>	1,00 Coeficiente NU s/Ponencia de Valores
<b>Reducciones aplicables</b>	
<b>ICIO</b>	
<b>Base Imponible (BI)</b>	Coste Real. PEM = Módulos del Anexo Ordenanza Fiscal
<b>ti</b>	4,00%
<b>GG+BI</b>	1
<b>Bonificaciones (B) por VPP</b>	0 Se han considerado que no hay VPO
<b>IVTM</b>	
<b>Nº Vehículos</b>	682,00 vehículos
<b>Tarifa Turismos de 12 a 15,99 caballos fiscales</b>	128,37 €
<b>IIVTNU</b>	
<b>Base Imponible (BI)</b>	VT x IVa x Na
<b>Na</b>	Número de Años
<b>Valor del Terreno (VT)</b>	Vcatastral suelo
<b>Incremento de Valor anual (IVa)</b>	
Hasta 5 años	3,60%
Hasta 10 años	3,40%
Hasta 15 años	3,10%
Hasta 20 años	2,90%
<b>Tipo Impositivo (ti)</b>	30%
<b>Cuota Tributaria (CT)</b>	VT x IVa x Na x ti

PROYECCIÓN NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
GASTOS	897.316,47 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Gastos de Personal	380.286,01 €	42,38%	256,60 € /habitante
CAP.2.- Gastos de Bienes Corrientes y Servicios	394.432,18 €	43,96%	266,15 € /habitante
CAP.3.- Gastos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.4.- Transferencias corrientes	122.598,28 €	13,66%	82,72 € /habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>897.316,47 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>605,48 € /habitante</b>
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Inversiones Reales	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
CAP.7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	CÁLCULO INDIVIDUALIZADO		
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>0,00 €</b>		

INGRESOS	2.779.740,23 €	%	€/habitante
OPERACIONES CORRIENTES			
CAP.1.- Impuestos Directos	1.000.619,55 €	36,00%	675,18 € /habitante
CAP.2.- Impuestos Indirectos	1.257.462,39 €	45,24%	848,49 € /habitante
CAP.3.- Tasas y Otros Ingresos	184.444,55 €	6,64%	124,46 € /habitante
CAP.4.- Transferencias corrientes	290.030,14 €	10,43%	195,70 € /habitante
CAP.5.- Ingresos Patrimoniales	47.183,59 €	1,70%	31,84 € /habitante
<b>Total Operaciones Corrientes</b>	<b>2.779.740,23 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.875,67 € /habitante</b>
OPERACIONES DE CAPITAL			
CAP.6.- Enajenación de Inversiones Reales	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.7.- Transferencias de Capital	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.8.- Activos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
CAP.9.- Pasivos Financieros	0,00 €	0,00%	0,00 € /habitante
<b>Total Operaciones de Capital</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00 € /habitante</b>

BALANCE FISCAL	1.882.423,76 €
BALANCE FISCAL, SIN INGRESOS RECURRENTES	247.863,59 €
ICIO	1.230.562,95 €
IIVTNU	403.997,22 €
BALANCE FISCAL PREVIO	0,00 €
<b>BALANCE FISCAL NETO</b>	<b>247.863,59 €</b>

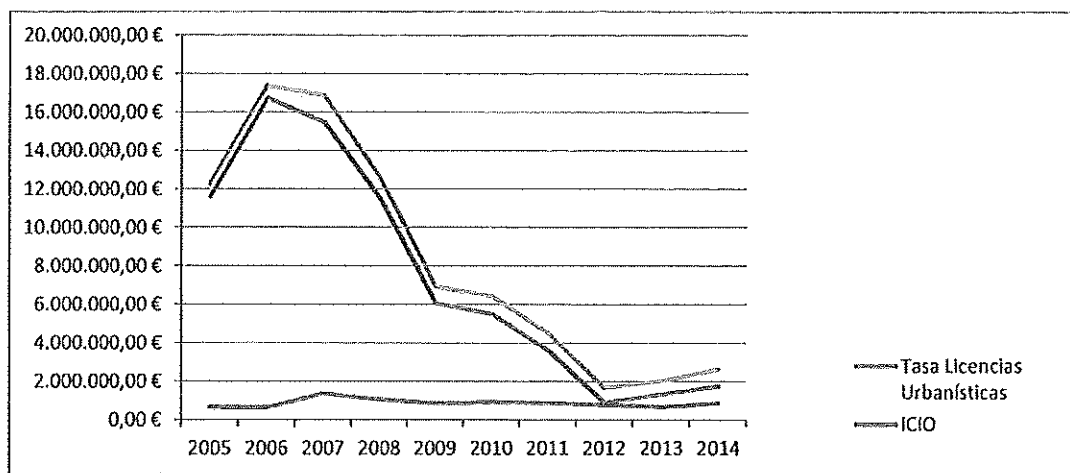


**3.- Estimación de Ingresos.**

**INFORMACIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN CATASTRAL**

Año de Ponencia		1995		
Último Presupuesto Liquidado	2013			
Coefficiente de actualización anual (Caa)	1,00	NOTA: No se actualiza, pues se utiliza el MBR actual	17	1,00
<b>MBC2</b>			<b>650 €/m<sup>2</sup>t</b>	
Residencial	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 1.1.1.4	1,05	682,5	€/m <sup>2</sup> t
Terciario, en edificio mixto	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.1.1.4	1,2	780	€/m <sup>2</sup> t
Terciario, Exento	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 4.2.1.4	1,6	1.040	€/m <sup>2</sup> t
Terciario. Estación de Servicio	Norma 20 RD 1020/1993; Tipología 2.3.1.4	1,25	813	€/m <sup>2</sup> t
<b>MBR3</b>			<b>450,00 €/m<sup>2</sup>t</b>	
Valor de Repercusión Polígono (VI)	Uso Residencial		450,00	€/m <sup>2</sup> t
	Uso terciario		450,00	€/m <sup>2</sup> t
Valor Unitario de Polígono (Vu)	Vu		0	€/m <sup>2</sup> s
Referencia a Mercado	RM		0,5	
INFORMACIÓN ORDENANZAS FISCALES				
IBI		0,694%		
ti		1,00	Coeficiente NU s/Ponencia de Valores	
Reducciones aplicables				
ICIO		Coste Real. PEM = Módulos del Anexo Ordenanza Fiscal		
Base Imponible (BI)		4,00%		
ti		1		
GG+BI				
Bonificaciones (B) por VPP		0 Se han considerado que no hay VPO		
IVTM				
Nº Vehículos		682,00	vehículos	
Tarifa Turismos de 12 a 15,99 caballos fiscales		128,37	€	
IIVTNU				
Base Imponible (BI)		VT x IVa x Na		
Na		Número de Años		
Valor del Terreno (VT)		Vcatastral suelo		
Incremento de Valor anual (IVa)				
Hasta 5 años		3,60%		
Hasta 10 años		3,40%		
Hasta 15 años		3,10%		
Hasta 20 años		2,90%		
Tipo Impositivo (ti)		30%		
Cuota Tributaria (CT)		VT x IVa x Na x ti		

Ejercicio	Tasa Licencias Urbanísticas	ICIO	TOTAL
2005	653.898,02 €	11.624.920,09 €	12.278.818,11 €
2006	641.898,32 €	16.767.065,99 €	17.408.964,31 €
2007	1.379.227,64 €	15.512.435,43 €	16.891.663,07 €
2008	1.070.949,14 €	11.549.453,80 €	12.620.402,94 €
2009	853.276,88 €	6.090.146,46 €	6.943.423,34 €
2010	922.540,00 €	5.532.330,20 €	6.454.870,20 €
2011	890.672,30 €	3.640.583,60 €	4.531.255,90 €
2012	776.172,84 €	917.209,59 €	1.693.382,43 €
2013	684.735,62 €	1.353.531,78 €	2.038.267,40 €
2014	865.032,50 €	1.782.622,82 €	2.647.655,32 €
TOTAL	8.738.403,26 €	74.770.299,76 €	83.508.703,02 €



Aprovechamiento Objetivo (AO)	83.127.00 m2t	Valor de Reperusión en Zona de Valor Catastral	Valor de Construcción (MBCxC)	Valor en Venta Inmueble edificado
Usos y tipologías edificatorias	Vt	Vc	Vv = 1.4 x (Vt + Vc)	
Residencial	71.612.00 m2t	450.00	682.50	1.585.50
Terciario	11.515.00 m2t			
Terciario en edificio mixto	9.915.00 m2t	450.00	780.00	1.722.00
Terciario en edificio exclusivo	1.200.00 m2t	450.00	1.040.00	2.086.00
Estación de servicio	400.00 m2t	450.00	612.50	1.767.50

IMPUESTO DE BIENES INMUEBLES. IBI										
Usos y Tipologías Edificatorias	Base Imponible (BI): Valor Catastral (VC)			Base Liquidable (BL): Base Imponible (BI) - Reducciones (R)			Cuota Íntegra (CI)			Cuota Líquida.
	VC: RM x VI x AO x Caa	Suelo	Suelo+Construcción	VC: RM x Vv x AO	Suelo	Suelo+Construcción	BL= BI - R	Suelo	Suelo+Construcción	CI = CI - B
Residencial	18.112.700.00		56.770.413.00	16.112.700.00		56.770.413.00	111.822.14	111.822.14	393.986.67	393.986.67
Terciario	2.590.875.00		10.141.915.00	2.590.875.00		10.141.915.00	17.980.67	17.980.67	70.384.99	70.384.99
Terciario en edificio mixto	2.230.875.00		8.536.815.00	2.230.875.00		8.536.815.00	15.482.27	15.482.27	59.245.50	59.245.50
Terciario en edificio exclusivo	270.000.00		1.251.600.00	270.000.00		1.251.600.00	1.873.80	1.873.80	8.686.10	8.686.10
Estación de servicio	99.000.00		353.500.00	99.000.00		353.500.00	624.60	624.60	2.453.29	2.453.29
<b>TOTAL</b>	<b>18.703.575.00</b>		<b>66.912.323.00</b>	<b>18.703.575.00</b>		<b>66.912.323.00</b>	<b>129.802.81</b>	<b>129.802.81</b>	<b>464.371.56</b>	<b>464.371.56</b>

IMPUESTO DE VEHICULOS DE TRACCION MECANICA. IVTM	
Tarifa	
128.37 de 12 a 15.99 caballos fiscales	
26.899.44	

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS. ICIO					
Usos y Tipologías Edificatorias	BASE IMPONIBLE:		Tipo Impositivo	Cuota	Cuota Líquida. Bonificación
	PEM	BI			
Residencial	392.64		t	C = B x t	
Terciario			4.00%	1.124.717.16	1.124.717.16
Terciario en edificio mixto	196.32		4.00%	105.845.79	105.845.79
Terciario en edificio exclusivo	571.12		4.00%	77.861.03	77.861.03
Estación de servicio	35.70		4.00%	27.413.60	27.413.60
<b>TOTAL</b>				<b>1.230.562.95</b>	<b>1.230.562.95</b>

INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA. IIVTNU		
Cuota Tributaria (CT)	Tipo impositivo	Estimación
403.997,22 €	30,00%	40% del Valor estimado
VT	18.703.375,00 €	
IVa	3,6% anual	
Na	5 años	
ü	30% ti	
Terrenos que se transmiten sobre el total	40% terrenos	
CT	403.997,22 €	

INGRESOS CAPITULOS 3, 4 Y 5	
Impuestos directos menos IBI e IIVTNU	132.250,77 €
Tasas y otros ingresos	184.444,55 €
Transferencias Corrientes	290.030,14 €
Ingresos Patrimoniales	47.183,59 €

**4.- ISE. Método Dinámico. Escenario Recesivo, Normalizado y Expansivo.**









