

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR “PENYA ROJA”, DE PEGO.



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Enero 2023

PROPONENTE:
URBANIZADORA DE PEÑA ROJA EN PEGO, SLU

Memoria de Sostenibilidad Económica

Redactores del presente documento:

RAFAEL BALLESTER CECILIA. Abogado urbanista.
CONRADO ALBALADEJO PÉREZ. Abogado urbanista.
DESIREÉ RUIZ PEREZ. Abogada urbanista
JOSÉ RAMÓN LILLO JARA Abogado urbanista

ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL	4
2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO	6
2.1. OBJETO DE LA ACTUACIÓN.	6
2.2. ÁMBITO.....	7
3. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	8
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.....	9
4.1. GASTOS.	9
4.2. INGRESOS.....	11
4.2.1. INGRESOS PUNTUALES.	11
4.2.2. INGRESOS PERIÓDICOS.	14
4.2.3. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS:.....	17
5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	18
5.1. ESCENARIO NORMALIZADO.....	19
5.2. ESCENARIO OPTIMISTA.	19
5.3. ESCENARIO RECESIVO.	19
6. ANÁLISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	20
7. CONCLUSIÓN.....	21

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

La Ley de Suelo 8/2007 y su texto refundido 2/2008, aprobado por el Real Decreto Legislativo de 20 de junio, ya establecía la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un *“informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”*.

Del mismo modo, el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana (TRLSRU), viene a recoger en su artículo 22 la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación de actuaciones de transformación urbanística, un informe o memoria de sostenibilidad, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Como se aprecia, la exigencia del informe de sostenibilidad económica se prevé, literalmente, en relación con las actuaciones de transformación urbanística, las cuales, conforme al artículo 7.1 del citado TRLSRU son las siguientes:

- 1) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:
 - a) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
 - b) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.
- 2) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

Así pues, conforme a la regulación vigente, los planes que incluyan estas actuaciones habrán de incluir necesariamente la respectiva memoria/informe de sostenibilidad económica con el contenido preceptivo.

Memoria de Sostenibilidad Económica

Por su parte, en cuanto al contenido de estos informes, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, en su artículo 3.1, viene a establecer 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 CA 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.”

2. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

2.1. OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

El objeto del Modificación del Plan Parcial Sector “Penya Roja” puede resumirse en tres aspectos fundamentales:

En primer lugar, el de subsanar el documento de modificación de la ordenación pormenorizada del Sector incorporando lo exigido por acuerdo plenario de marzo de 2012.

En segundo lugar, incorporar aquellas mejoras en la ordenación pormenorizada establecida en la Modificación Puntual nº 11, cuya conveniencia se ha constatado en el lapso transcurrido y que se resumen en las siguientes:

- Modificación de la alineación viaria en varios tramos de viales de tráfico rodado internos del Sector, al objeto de ajustarse al trazado de los viales ya ejecutados. De este modo, se aminora sensiblemente la transformación de la orografía respecto de la que se habría derivado de las alineaciones aprobadas. Esto supone la modificación de la superficie neta de las manzanas colindantes con los tramos viarios cuyo trazado se varía.
- Incorporación de viales de prioridad peatonal en los que la circulación de vehículos a motor quede restringida a residentes, carga y descarga y servicios de emergencia que mejoren la accesibilidad rodada y peatonal a parcelas con fuerte desnivel respecto de la rasante del vial a que den frente.
- Suprimir dos viales de tráfico rodado que quedan completamente insertos en zona verde, manteniendo la obra civil ejecutada como obras de acondicionamiento de dichas zonas verdes para facilitar su accesibilidad y uso público.
- Suprimir los viales peatonales de pendiente acusada que no resulten necesarios para la implantación de servicios urbanos.
- Incorporar en el plano de ordenación la zona de protección de la CV-728 y el trazado del Barranc del Rall.
- Reajustar ligeramente las delimitaciones entre las zonas de suelo residencial extensivo a las que corresponden diferentes índices de edificabilidad neta, de modo que –a pesar de la variación de la superficie de algunas manzanas– se mantenga las superficies y aprovechamientos adjudicados a los diferentes propietarios en el Proyecto de Reparcelación aprobado. Las variaciones de superficie neta se colmatan en las parcelas adjudicadas a favor del Agente Urbanizador.
- Reducir la sobredimensionada reserva de suelo destinado a aparcamientos públicos (SCA) para ajustarla a la exigencia normativa vigente, destinando el excedente de dicho suelo a los siguientes usos: zona verde (SVP);

- Destinar una porción de 2.117 m2 del equipamiento deportivo (SQD-1) a uso de infraestructura urbana (SQI), requerida para la implantación de un depósito regulador.
- Incorporar normativa reguladora de la pendiente de los viales, de modo coherente con la legislación vigente.
- Definir las zonas requeridas para la implantación de centros de transformación calificándolas como equipamientos para infraestructuras urbanas (SQI-CT).
- Modificar la normativa reguladora de la edificación de modo que se permita libertad compositiva arquitectónica y queden regulados parámetros edificatorios insuficientemente definidos o ausentes.

2.2. ÁMBITO.

[illegible]

Ilustración 1. Imagen del ámbito. Delimitación en plano.

3. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria de sostenibilidad es analizar la sostenibilidad económica de la **Modificación del Plan Parcial del Sector Penya Roja de Pego**, a efectos de justificar que las modificaciones propuestas son asumibles, desde una perspectiva de sostenibilidad económica, por las arcas municipales.

Para determinar la sostenibilidad económica de la referida modificación, procede aplicar la metodología clásica tradicionalmente utilizada para los estudios coste-beneficio, a realizar en las operaciones de producción de suelo urbanizado.

El análisis, por tanto, se centrará en determinar el impacto económico que el conjunto de las determinaciones contenidas en la propuesta de modificación del planeamiento tiene sobre la Hacienda Local, desde un punto de vista estático y también añadiendo el factor tiempo.

En el presente supuesto, dado que se trata de una modificación de un plan en vigor, ha de considerarse si las variaciones que se proponen conllevan cambios que impliquen nuevos gastos susceptibles de influir en la sostenibilidad económica.

Es más, esta afirmación se hace partiendo de la consideración que las modificaciones cuyos efectos se analizan, no suponen incrementos del aprovechamiento ni cambios en la calificación de los suelos por lo que no se trataría tanto de analizar la sostenibilidad de la ordenación existente, sino de los eventuales efectos que sobre la misma, produce o podría producir la modificación que se propone. Sin embargo, y en virtud de lo expuesto, en la presente memoria se analiza la sostenibilidad de la actuación en su conjunto de acuerdo con la situación resultante tras la modificación

Pues bien, para determinar el impacto económico que supone la aplicación de las determinaciones propuestas, tendremos en cuenta los ingresos puntuales y periódicos, (IBI, ICIO, IVCTM), importe al que se le restará el gasto de mantenimiento del ámbito, puesto que el Sector se encuentra totalmente urbanizado.

Del resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de Pego deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la Modificación, se determinará la sostenibilidad económica de la Modificación del Plan Parcial del Sector Penya Roja de Pego.

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

En este apartado se estudia la sostenibilidad económica analizando los ingresos y gastos según los parámetros urbanísticos de la presente Modificación Puntual.

4.1. GASTOS.

De conformidad con la “Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica”, publicada por el Ministerio de Fomento, el incremento poblacional que ocasionará el uso terciario, se realizará con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar el impacto del coste de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales y, por tanto, menos costosos que los correspondientes a los usos residenciales, así como los ingresos no vinculados a los bienes inmuebles, cuya valoración quedará ponderada por la aplicación de la fórmula propuesta.

Reproduciendo el contenido de la citada guía, el cálculo de los habitantes equivalentes se realiza con el siguiente planteamiento:

$$\text{Habitantes equivalentes} = (1 \text{ habitante}/50 \text{ m}^2 \text{ de uso industrial/terciario}) \times (\text{Gastos Independientes}/\text{Gastos Totales})$$

Los gastos independientes del presupuesto municipal liquidado del año 2019 ascienden a 6.636.467,64 euros, obtenidos considerando que estos gastos suponen un 70% del total de gastos independientes del capítulo 1 y 2 del Presupuesto.

Finalmente, de la aplicación de la fórmula propuesta se obtiene que el uso terciario incrementará en 1.055,28 la cifra de habitantes, en este caso, considerados equivalentes según establece la meritada Guía.

INDICADORES		MAGNITUDES
Cálculo de la variable "Habitantes equivalentes"	m2 uso terciario/50	1.507,54
	70% Gastos independientes	6.636.467,64 €
	Gastos totales	9.480.668,06 €
	Número de Habitantes equivalentes	1.055,28

Ilustración 2. Tabla de cálculo de habitantes equivalentes correspondiente al uso terciario.

Pues bien, habrá que tener en cuenta el incremento poblacional debido la implantación del uso residencial. Por ello se ha tenido en cuenta el número de viviendas potenciales es decir, 1.948, y se ha multiplicado dicha magnitud por 2,5, que es el promedio de personas que suele habitar una vivienda.

Todo ello, da como resultado que el incremento poblacional previsto para el uso residencial es de 4.870 habitantes.

Memoria de Sostenibilidad Económica

De la suma de los habitantes equivalentes, así como del incremento población ocasionado por el uso residencial, se obtiene que la Modificación supondrá un incremento poblacional idéntico al previsto en el planeamiento vigente, es decir 5.925,28 habitantes totales.

Además, se ha considerado un coeficiente de ponderación debido a la estacionalidad de un 0,7, por lo que, tras aplicar este coeficiente, se obtiene un **incremento poblacional total ponderado de 4.147,69**.

Habitantes uso residencial	4870
Habitantes uso terciario	1.055,28
HABITANTES TOTALES	5.925,28
Coeficiente ponderación estacionalidad	0,70
Habitantes ponderados	4.147,69

Ilustración 3. Tabla de cálculo de los habitantes totales de la Modificación.

Pues bien, para poder determinar los **gastos** de mantenimiento de conformidad con los parámetros urbanísticos propuestos, se utilizará del mismo modo la ratio-gasto por habitante **936,08 euros (gasto/habitante capítulo del 1 al 4 del presupuesto)** como referente razonable de los Costes unitarios que deberá asumir la Hacienda Local por la mayor población prevista en el ámbito de la actuación, una vez esté urbanizada y edificada.

	Denominación	Capítulo	Obligaciones reconocidas netas	%	€/Hab 10.128
Partidas Corrientes	Gastos de personal	1	5.050.753,87 €	53,27	498,69 €
	Gastos corrientes	2	3.307.046,80 €	34,88	326,53 €
	Gastos financieros	3	121.500,00 €	1,28	12,00 €
	Transferencias corrientes	4	1.001.367,39 €	10,56	98,87 €
	TOTAL		9.480.668,06 €	100,00	936,08 €

Ilustración 4. Partidas corrientes de ingresos. Presupuesto liquidado de 2019.

Extrapolación ingresos y gastos nueva población			
GASTOS			
Presupuesto Municipal 2019		Ratio población ciudad %	Repercusión población sector
Capítulo	Créditos totales	Habitantes 10.128,00 %	Hab sector 4.147,69
1	5.050.753,87	53,27	2.068.422,65
2	3.307.046,80	34,88	1.354.326,63
3	121.500,00	1,28	49.757,59
4	1.001.367,39	10,56	410.087,49
TOTAL	9.480.668,06	100,00	3.882.594,36

Ilustración 5. Extrapolación de gastos de mantenimiento del Sector.

Por tanto, los gastos previstos por el aumento poblacional de conformidad con las determinaciones de la actuación interesada son **3.882.594,36 euros**.

4.2. INGRESOS.

4.2.1. INGRESOS PUNTUALES.

- Tasas.**

En relación con las tasas que aumentarán con carácter puntual las arcas públicas, se ha cuantificado orientativamente la tasa por tramitar el instrumento de intervención ambiental para poder iniciar la actividad en el interesado parque tecnológico.

Se ha considerado la **Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por la expedición de la licencia de obras**, y la cuota que en ella se establece del 3,50% sobre el presupuesto de ejecución material, **obteniendo una cota resultante de 4.141.998,42 euros.**

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes
Licencias urbanísticas. Expedición licencia obras	Cuota Ordenanza por solicitar licencia	3,50%
	PEM	118.342.812,00 €
	Cuota resultante	4.141.998,42 €

Ilustración 6. Tabla cálculo tasa de expedición de la licencia de obras.

Asimismo, se ha calculado el importe de la **tasa por la expedición de la primera ocupación** del uso residencial, teniendo en cuenta la cuota de 0,25% sobre el presupuesto de ejecución material, según establece la Ordenanza Fiscal que la regula.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Cuota
Licencia primera ocupación	Cuota licencia primera ocupación		0,25%
	Presupuesto de ejecución material		111.227.600,00 €
	Cuota resultante		278.069,00 €

Ilustración 7. Tabla cálculo de la tasa de primera ocupación.

Además, en relación con las tasas puntuales, se ha tenido en cuenta la **tasa para la expedición de la licencia de apertura de los establecimientos comerciales.**

Según consta en la Ordenanza Fiscal reguladora de la expedición de las licencias de apertura, se establece una cuota de 70 euros, por cada local de 1.000 m². En consecuencia, se ha dividido la superficie terciaria por 1.000 m² obteniendo un número de locales aproximado de 75. Esta magnitud multiplicada por la cuota da como resultado un **ingreso puntual de 5.276,39 euros.**

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Cuota
Licencia apertura	Cuota licencia apertura		70
	locales 1000m2		75,377
	Cuota resultante		5.276,39 €

Ilustración 8. Tabla de cálculo de la tasa por la expedición de licencias de apertura de locales comerciales.

- **Impuestos.**

Teniendo en consideración una edificabilidad residencial y comercial, los ingresos derivados del **Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras**, ascienden a la cantidad de **2.958.570,30 euros**, conforme al siguiente desglose.

Para calcular este impuesto se ha tenido en cuenta el presupuesto de ejecución material que asciende a 118.342.812 euros, habiendo aplicado al mismo el tipo impositivo establecido en la ordenanza municipal (2,5%).

ICIO			
			% Gravamen 2,5%
COSTES CONSTRUCCIÓN			
	Precio ordenanza	Edificabilidad	
Residencial (intensivo y extensivo) Dato mas restrictivo	425,00 €	261.712,00	111.227.600,00 €
Terciario	200,00 €	35.576,06	7.115.212,00 €
			118.342.812,00 €
Cálculo ICIO	118.342.812,00 €	0,025	2.958.570,30 €
Cuota resultante			2.958.570,30 €

Ilustración 9. Tabla de cálculo ICIO.

Se ha tenido en cuenta, además, el Impuesto sobre **el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana**, a través del valor catastral del suelo obtenido a partir de las siguientes magnitudes

Datos	
Valor del suelo	42.186.112,02
Construcción	140.827.946,28
Total Valor	183.014.058,30
V.CATASTRAL	128.109.840,81

A la suma del valor del suelo y el valor de construcción, 140.827.946,28 euros, se le ha aplicado la fórmula para hallar el valor catastral, que es multiplicar este importe por 1.4 y por 0,5.

El valor catastral, por tanto, es de 128.109.840,81 euros.

Teniendo en cuenta que el 80% de los inmuebles serán objeto de venta. La cuota establecida en la Ordenanza es de 0,08 por la estimación prevista de los 10 años, por lo que el resultado final que obtenemos por este impuesto al aplicar el tipo de gravamen del 18% es de **1.844.781,71 euros**.

Impuesto	Magnitudes	
IIVTNU	80% V. Catastral	102.487.872,65 €
	% 10 años	0,10
	Base Imponible	10.248.787,26 €
	18% ordenanza	18%
	Cuota Resultante	1.844.781,71 €

Ilustración 10. Tabla de cálculo del IIVTNU.

Memoria de Sostenibilidad Económica

El resumen de los ingresos puntuales que generaría la actuación conforme a los parámetros establecidos en el planeamiento vigente es el siguiente:

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	2.958.570,30
EXPEDICIÓN LIC OBRAS	4.141.998,42
LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN	278.069,00
LICENCIA DE APERTURA	5.276,11
IIVTNU	1.844.781,71
TASAS	278.069,00
INGRESO TOTAL	9.506.764,54

4.2.2. INGRESOS PERIÓDICOS.

- Tasas.**

Para el cálculo de los **ingresos establecidos en el capítulo III** del presupuesto se ha aplicado una ratio de ingresos de 16,58 euros/habitante, calculada conforme al presupuesto liquidado del ejercicio 2019. El importe total asciende a **68.751,41 euros**.

Tasas, precios públicos y otros ingresos	Ratio tasa por habitante	Habitantes equivalentes ponderados	Cuota
CEMENTERIO			
SERV. BOMBEROS			
OTROS SERV URBANÍSTICOS			
RETIRADA VEHÍCULOS			
CAPITULO 3			
OTRAS TASAS	16,58 €	4.148	68.751,41 €
TASAS UTILIZACIÓN PRIVATIVA			
OTROS INGRESOS			

Ilustración 11. Tabla calculo Tasas y precios públicos del Capítulo 3 del presupuesto 2019.

Asimismo, se ha tenido en cuenta en la presente memoria de sostenibilidad económica, la **tasa por la recogida de residuos sólidos urbanos**, aplicación la cuota establecida a tal efecto en la Ordenanza fiscal por vivienda de 127,72 euros y de 1.455, 97 euros por locales de una superficie de 1.000 m².

El ingreso periódico que obtendrá la Administración por este concepto es de **330.346, 48 euros**.

Tasa	Magnitudes	
	Cuota ordenanza vivienda	127,72 €
	Cuota ordenanza uso terciario	1.455,97 €
	Viviendas residenciales	2.180,93
Recogida de Residuos	Previsión establecimientos terciarios	35,58
	1/1000m2	
	Cuota Resultante	330.346,48 €

Ilustración 12. Tabla cálculo de la tasa por la recogida de residuos.

- Impuestos.**

Para la determinación de este tipo de ingresos se ha tenido en cuenta el ICIO periódico considerando un 30% anual de los ingresos por la implantación de la totalidad de la edificabilidad prevista. Los ingresos por este impuesto ascienden a **887.571,09 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
	Cuota resultante ICIO Puntual	2.958.570,30 €
ICIO PERIÓDICO	30%	887.571,09 €
	Cuota resultante ICIO periódico	887.571,09 €

Ilustración 13. Tabla calculo ICIO periódico.

Memoria de Sostenibilidad Económica

Por su parte, se estima que se recaudará periódicamente **922.390,85 euros** en concepto del **Impuesto por incremento el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana**, teniendo en cuenta, estimatoriamente, que el 40% de los inmuebles se verán afectadas por posteriores ventas.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IIVTNU PERIÓDICO	Valor Catastral suelo	128.109.840,81 €
	% Viviendas afectadas	0,40
	% Según Ordenanza	0,1000
	% Según Ordenanza	0,18
	Cuota total periódica	922.390,85 €

Ilustración 14. Tabla calculo IIVTNU periódico.

Para la determinación del **Impuesto sobre Bienes Inmuebles** se ha tomado un valor catastral de 128.109.840,81 euros determinado conforme a los valores del suelo y de construcción al que aplicado un tipo de 0,88 % conforme a lo establecido en la ordenanza municipal arroja una cantidad de **1.127.366,60 euros**.

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	128.109.840,81 €
	Tipo gravamen	0,00880
	Cuota Resultante	1.127.366,60 €

Ilustración 15. Tabla cálculo IBI

Respecto al **Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica** se ha calculado atendiendo a la cuota que establece la ordenanza para los vehículos de 16 hasta 19,99 caballos fiscales.

Se ha considerado que por cada vivienda potencial, hay un incremento de vehículos de 1,5. En consecuencia existiría un incremento de 2.922 vehículos que al multiplicarse por la cuota de 152,34 euros prevista en la Ordenanza, obtendríamos un ingreso periódico de **445.137,48 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICVTM	Cuota ordenanza 16 caballos fiscales	152,34
	Coches por vivienda	1,5
	Viviendas potenciales	1.948,00
	Incremento vehículos	2.922,00
	Cuota resultante	445.137,48 €

Ilustración 16. Tabla de cálculo del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica.

En relación con el **Impuesto de actividades económicas**, se ha tenido en cuenta la Guía para la elaboración de la memoria de sostenibilidad, a través de la ratio de ingreso por este concepto y la ratio de ingreso por habitante, por lo que finalmente, se estima que la Administración obtendría **57.695,71 euros** por este tributo.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
IAE	Importe Presupuestos	Ratio ingreso/hab
	125.000,00	54,68
	Población	1.055,22
		57.695,71 €

Ilustración 17. Tabla de cálculo del IAE.

- **Transferencias del Estado.**

Los ingresos por transferencias del Estado se fijan en la cantidad de **1.207.579,64 euros** al aplicar a la población previstas (4.147,66 habitantes ponderados) una ratio de 291,15 euros.

Ingresos periódico	Magnitudes	Cuota
Transferencias corrientes	ratio ingresos/hab Cap 4	291,15
	Presupuestos	1.207.579,64 €
	habitantes	4.147,66

Ilustración 18. Tabla de cálculo de las transferencias corrientes.

El resumen de los ingresos periódicos es el que se contiene en la tabla que se inserta a continuación:

INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	1.127.366,60
IAE	57.695,71
ICVTM	445.137,48
TASAS	399.097,89
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.207.579,64
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	1.809.961,94
INGRESO TOTAL	5.046.839,27

4.2.3. BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS:

Una vez se han analizado los ingresos y gastos que la Administración percibirá al desarrollarse la modificación, se obtiene el siguiente resultado.

RESUMEN INGRESOS Y GASTOS	
GASTOS MANTENIMIENTO SECTOR	3.882.557,67 €
INGRESOS	14.553.603,81 €
INGRESOS PERIÓDICOS	5.046.839,27 €
IBI	1.127.366,60 €
IAE	57.695,71 €
IVTM	445.137,48 €
TASAS	399.097,89 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	1.207.579,64 €
ICIO y PLUSVALIA RECURRENTE	1.809.961,94 €
INGRESOS PUNTUALES	9.506.764,54 €
PLUSVALIA	1.844.781,71 €
EXPEDICIÓN LIC OBRAS	4.141.998,42 €
LICENCIA PRIMERA OCUPACIÓN	278.069,00 €
LICENCIA DE APERTURA	5.276,11 €
ICIO	2.958.570,30 €
TASAS	278.069,00 €
ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	3.882.557,67 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	1.164.281,60 €
INGRESOS TOTALES	14.553.603,81 €
ingresos periódicos	5.046.839,27 €
ingresos puntuales	9.506.764,54 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	10.671.046,14 €

Teniendo en cuenta estos datos, la Administración percibiría periódicamente **1.164.281,60 euros** resultado de restar los ingresos periódicos con los gastos de mantenimiento del ámbito.

Finalmente, la diferencia entre ingresos y gastos totales supone el ingreso de **10.671.046,14 euros** para el Ayuntamiento de Pego.

5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Tal como se ha indicado, resulta conveniente analizar la sostenibilidad económica de la actuación de urbanización incorporando la variable tiempo, siguiendo para ello la “*Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*”, publicada por el Ministerio de Fomento.

El análisis dinámico se realiza contrastando gastos e ingresos corrientes, despreciando operaciones de capital. Se estudia la actuación en detalle, así se permite su estudio detallado sin influencias del resto de magnitudes presupuestarias. Se asumen los valores anteriormente calculados en el análisis estático, tomando unos gastos fijos que deberá asumir la Administración una vez reciba las obras de urbanización y haciendo depender los ingresos del ritmo de construcción.

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

Escenario recesivo

RECESIVO	CRONOGRAMA										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
URBANIZACIÓN											
EDIFICACIÓN											
VENTA											

Escenario normalizado:

NORMALIZADO	CRONOGRAMA										
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
URBANIZACIÓN											
EDIFICACIÓN											
VENTA											

Escenario expansivo:

OPTIMISTA	CRONOGRAMA									
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
URBANIZACIÓN										
EDIFICACIÓN										
VENTA										

Memoria de Sostenibilidad Económica

5.1. ESCENARIO NORMALIZADO

ESCENARIO MEDIO											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
GASTOS					647.092,94	1.294.185,89	1.941.278,83	2.588.371,78	3.235.464,72	3.882.557,67	
Ingresos periódicos											
IBI	259.865,52	259.865,52	368.303,38	476.741,25	585.179,11	693.616,97	802.054,84	910.492,70	1.018.930,56	1.127.368,43	
IAE					9.615,95	19.231,90	28.847,86	38.463,81	48.079,76	57.695,71	
IVTM					74.189,58	148.379,16	222.568,74	296.758,32	370.947,90	445.137,48	
Tasas					66.516,31	133.032,63	199.548,94	266.065,26	332.581,57	399.097,89	
Transferencias					201.263,27	402.526,55	603.789,82	805.053,10	1.006.316,37	1.207.579,64	
Plusvalía Icio Periódico					301.660,32	603.320,65	904.980,97	1.206.641,30	1.508.301,62	1.809.961,94	
ING. PERIÓDICOS	259.865,52	259.865,52	368.303,38	476.741,25	1.238.424,56	2.000.107,86	2.761.791,17	3.523.474,48	4.285.157,79	5.046.841,10	
Ingresos puntuales											
Plusvalía						368.956,34	368.956,34	368.956,34	368.956,34	368.956,34	
ICIO			739.642,58	739.642,58	739.642,58	739.642,58	739.642,58				
Tasas			92.689,67	92.689,67	92.689,67						
ING. PUNTUALES	-	-	832.332,24	832.332,24	832.332,24	1.108.598,92	1.108.598,92	368.956,34	368.956,34	368.956,34	
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	259.865,52	259.865,52	1.200.635,63	1.309.073,49	1.423.663,95	1.814.520,89	1.929.111,25	1.904.059,04	1.418.649,41	1.533.239,77	

5.2. ESCENARIO OPTIMISTA.

ESCENARIO OPTIMISTA											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	
GASTOS					485.319,71	970.639,42	1.455.959,13	1.941.278,83	2.426.598,54	2.911.918,25	
Ingresos periódicos											
IBI	259.865,52	368.303,38	476.741,25	585.179,11	693.616,97	802.054,84	910.492,70	1.018.930,56	1.127.368,43		
IAE				9.615,95	19.231,90	28.847,86	38.463,81	48.079,76	57.695,71		
IVTM				74.189,58	148.379,16	222.568,74	296.758,32	370.947,90	445.137,48		
Tasas				66.516,31	133.032,63	199.548,94	266.065,26	332.581,57	399.097,89		
Transferencias				201.263,27	402.526,55	603.789,82	805.053,10	1.006.316,37	1.207.579,64		
Plusvalía Icio Periódico				301.660,32	603.320,65	904.980,97	1.206.641,30	1.508.301,62	1.809.961,94		
ING. PERIÓDICOS	259.865,52	368.303,38	476.741,25	1.238.424,56	2.000.107,86	2.761.791,17	3.523.474,48	4.285.157,79	5.046.841,10		
Ingresos puntuales											
Plusvalía					461.195,43	461.195,43	461.195,43	461.195,43			
ICIO		986.190,10	986.190,10	986.190,10							
Tasas		278.069,00									
ING. PUNTUALES	-	1.264.259,10	986.190,10	986.190,10	461.195,43	461.195,43	461.195,43	461.195,43		-	
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	259.865,52	1.632.562,48	1.462.831,35	1.738.294,95	1.490.663,87	1.767.027,47	2.043.391,07	2.319.754,67	2.134.922,85		

5.3. ESCENARIO RECESIVO.

ESCENARIO PESIMISTA											
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
GASTOS					388.255,77	776.511,53	1.164.767,30	1.553.023,07	1.941.278,83	2.329.534,60	2.717.790,37
Ingresos periódicos											
IBI	259.865,52	259.865,52	259.865,52	259.865,52	383.794,51	507.723,49	631.652,48	755.581,47	879.510,45	1.003.439,44	1.127.368,43
IAE					8.242,24	16.484,49	24.726,73	32.968,98	41.211,22	49.453,47	57.695,71
IVTM					63.591,07	127.182,14	190.773,21	254.364,27	317.955,34	381.546,41	445.137,48
Tasas					57.013,98	114.027,97	171.041,95	226.055,94	285.069,92	342.083,91	399.097,89
Transferencias					172.511,38	345.022,76	517.534,13	690.045,51	862.556,89	1.035.068,27	1.207.579,64
Plusvalía Icio Periódico					258.565,99	517.131,98	775.697,98	1.034.263,97	1.292.829,96	1.551.395,95	1.809.961,94
ING. PERIÓDICOS	259.865,52	259.865,52	259.865,52	259.865,52	943.719,18	1.627.572,83	2.311.426,48	2.995.280,14	3.679.133,79	4.362.987,44	5.046.841,10
Ingresos puntuales											
Plusvalía							461.195,43	461.195,43	461.195,43	461.195,43	
ICIO					1.479.285,15	1.479.285,15					
Tasas				278.069,00							
ING. PUNTUALES	-	-	-	278.069,00	1.479.285,15	1.479.285,15	461.195,43	461.195,43	461.195,43	461.195,43	-
DIFERENCIA GASTOS/ INGRESOS	259.865,52	259.865,52	259.865,52	537.934,52	2.034.748,56	2.330.346,45	1.607.654,61	1.903.452,90	2.199.050,38	2.494.649,27	2.329.050,73

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

El Informe de Sostenibilidad Económica regulado en el apartado segundo del Anexo XIII del TRLOTUP, incluye necesariamente el estudio de “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.

Para analizar la oferta suficiente de suelo destinado a usos productivos, tomamos en consideración los datos de la superficie prevista para el uso terciario y valoramos las siguientes dimensiones:

- **Dimensión macroeconómica:** la actuación tiene también carácter económico ya que se plantea implantar una superficie de suelo terciario de 35.576,06 m²t. Afectará, aunque con carácter moderado, al desarrollo económico del municipio en cuestión, dotando además de un mayor número de puestos de trabajo.
- **Dimensión urbanística:** el suelo es un recurso escaso, la oferta de dicho recurso y el uso que, actualmente, se está contemplando determina la capacidad futura que dicho recurso tendrá para alojar actividades dotacionales y de servicios.
- **Dimensión productiva y de diversidad económica:** Esta modificación, a su vez, asegura la diversificación productiva y de las actividades económicas que se desarrollan en el entorno, acercando los usos terciarios de servicios, al uso residencial del entorno.

7. CONCLUSIÓN.

En la presente memoria, dado que se trata de una modificación de un plan en vigor, se ha considerado que las variaciones que se proponen no conllevan cambios que impliquen nuevos gastos susceptibles de influir en la sostenibilidad económica.

Es más, esta afirmación se hace partiendo de la consideración que las modificaciones cuyos efectos se analizan, no suponen incrementos del aprovechamiento ni cambios en la calificación de los suelos por lo que no se trataría tanto de analizar la sostenibilidad de la ordenación existente, sino de los eventuales efectos que sobre la misma, produce o podría producir la modificación que se propone. Sin embargo, y en virtud de lo expuesto, en la presente memoria se ha analizado la sostenibilidad de la actuación en su conjunto de acuerdo con la situación resultante tras la modificación, arrojando los siguientes resultados:

- La Modificación, resulta sostenible para la Administración, ya que obtiene un **ingreso puntual de 9.506.764,54 euros.**
- De igual modo, el Ayuntamiento de Pego **ingresará periódicamente 5.046.839,27 euros.** A dicho importe habrá que restarle la cantidad de 8.151.144,08 euros, por los gastos que le ocasionará anualmente la explotación del sector, obteniendo, por tanto, **un saldo positivo de 1.164.281,60 euros.**

ANÁLISIS ESTÁTICO	
GASTOS EXPLOTACIÓN SECTOR	3.882.557,67 €
ingresos periódicos - gastos periódicos	1.164.281,60 €
INGRESOS TOTALES	14.553.603,81 €
ingresos periódicos	5.046.839,27 €
ingresos puntuales	9.506.764,54 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	10.671.046,14 €

Por todo lo anteriormente expuesto la presente actuación urbanística es sostenible para el Ayuntamiento de Pego.

En Pego, enero de 2023.


Desirée Ruiz Pérez.
Abogada urbanista.