

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA
SECTOR PP-3 REYMAR
PLAN GENERAL DE LA NUCÍA (ALICANTE).**

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



**Promotor
AG VALORES S.L.**



PEREZ SEGURA
& ASOCIADOS



ÍNDICE

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL	3
2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	5
3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.	6
3.1.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN.	6
3.2.- ÁMBITO.....	6
3.3.- MODELO DE GESTIÓN.	7
4. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	9
4.1.- Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2017.	9
4.2.- Estimación de la inversión pública.....	11
4.3.- Análisis de la repercusión de los ingresos y gastos derivados de la actuación, sobre la Hacienda Local. Impacto de la actuación en la Corporación Local.	12
5. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.	25
6. ANALISIS DE LA OFERTA SUFICIENTE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.....	32
7. CONCLUSIÓN.	35

1. LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA APLICADA AL SISTEMA URBANÍSTICO ESPAÑOL.

La Ley de Suelo 8/2007 y su texto refundido 2/2008 aprobado por el RDL 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, viene a recoger en su artículo 22 la necesidad de incluir en los instrumentos de ordenación un informe o memoria de sostenibilidad, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Por su parte, el Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre, por el que se prueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo desarrolla el contenido de los Informes de Sostenibilidad Económica en su artículo 3.1, que viene a establecer lo siguiente:

“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

El artículo 3.2 de la Ley Orgánica 2/2012 de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, define la estabilidad presupuestaria como:

“Se entenderá por estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas la situación de equilibrio o superávit estructural.”

El artículo 11 de la misma Ley, establece la forma de instrumentar el principio de estabilidad presupuestaria, disponiendo que la elaboración, aprobación y ejecución de los Presupuestos y demás actuaciones que afecten a los gastos o ingresos de las Administraciones Públicas, y

demás entidades que forman parte del sector público, se someterá al principio de estabilidad presupuestaria.

Es decir, prevalece el principio de estabilidad presupuestaria sobre las competencias municipales y los servicios públicos. Así viene establecido también, en el artículo 135.1 de la Constitución española de 1978.

Finalmente, todo lo anteriormente citado, queda reflejado en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana (LOTUP), debido a que en su artículo 40.3 señala lo siguiente:

“Los planes parciales y los planes de reforma interior deberán contener la siguiente documentación, con referencia a lo establecido en la sección II anterior:

a) Documentos sin eficacia normativa:

1.º Memoria informativa y justificativa

2.º Estudio de integración paisajística o, en su caso, estudio de paisaje, conforme a lo establecido en el capítulo II del título I de este libro, así como los demás estudios previstos en el artículo 34 de esta ley, en la medida en que lo precise el alcance de sus determinaciones.

3.º Planos de estado actual y de afecciones del territorio.

4.º Inventario de edificaciones existentes.

5.º Estudio de viabilidad económica y memoria de sostenibilidad económica, si no estuvieran convenientemente detallados en el plan general estructural.”

También dispone la LOTUP en su artículo 111 que la Proposición Jurídico-Económica incorporará en su documentación una Memoria de Viabilidad Económica y otra de Sostenibilidad Económica.

Por consiguiente, en el presente documento se procederá a evaluar el impacto que para la Hacienda Local puede representar el desarrollo del Programa de Actuación Integrada Sector PP-3 REYMAR de La Nucia.

2. METODOLOGÍA DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La finalidad de la presente memoria es analizar la sostenibilidad económica del desarrollo del Sector PP-3 Reymar del Plan General de La Nucía, a efectos de justificar la capacidad económica del referido municipio, en el momento de la puesta en marcha del Programa, en relación con la conservación y mantenimiento de los servicios, dotaciones e infraestructuras necesarias.

Para determinar la sostenibilidad económica de la actuación, 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 el impacto fiscal que la nueva Actuación Urbana tiene sobre la Hacienda Local.

Tal y como se justificará a lo largo de la presente memoria, el desarrollo de la actuación reportará importantes ingresos públicos al Ayuntamiento, principalmente derivados de los tributos vinculados a la promoción y desarrollo de la actividad inmobiliaria, contribuyendo, asimismo, a dinamizar la economía local.

El resultado obtenido entre los gastos que el Ayuntamiento de La Nucía deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación, determinará la sostenibilidad económica del Sector PP-3 Reymar del Plan General de La Nucía, a medio y largo plazo.

3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

3.1.- OBJETO DE LA ACTUACIÓN.

Es objeto del presente Programa de Actuación Integrada –documento de Alternativa Técnica, el ámbito del Sector PP-3 REYMAR de La Nucía, cuya ordenación estructural y pormenorizada está determinada en el Plan Parcial aprobado definitivamente por Acuerdo plenario del Ayuntamiento de La Nucía de fecha 30 de septiembre de 2005.

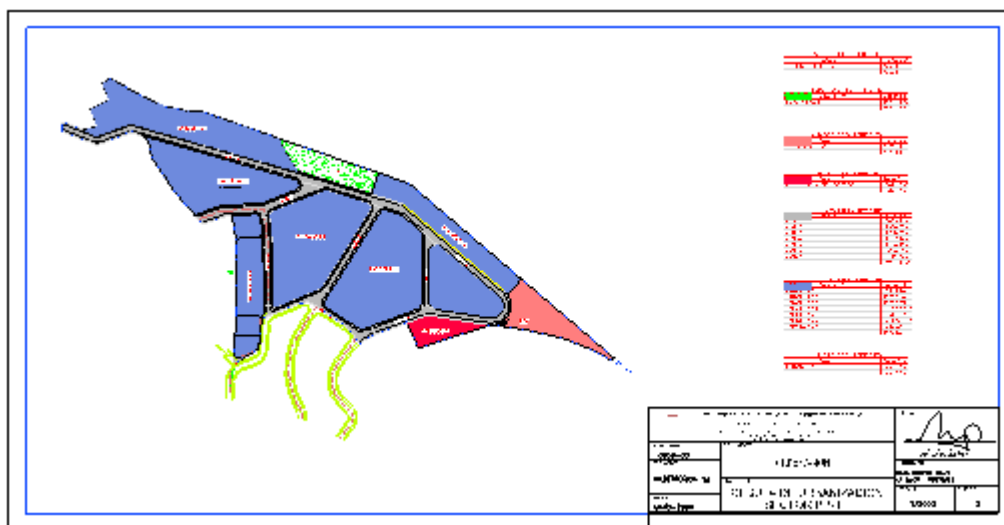


Imagen de la ordenación urbanística aprobada y vigente actualmente.

3.2.- ÁMBITO.

El Sector PP-3 REYMAR del término municipal de La Nucía (Alicante), dispone de una superficie aproximada de **70.660,84 m²**, localizándose al sureste del término municipal.

Los límites del Sector son:

Por el Norte: Límite término municipal con Altea.

Por el Sur: Suelo urbanizable PP-2 y SG.

Por el Este: Límite término municipal con Altea.

Por el Oeste: Suelo urbano Urbanización Bello Horizonte.

3.3.- MODELO DE GESTIÓN.

La presente actuación se desarrolla mediante el régimen de gestión de propietarios, regulado en el artículo 114 y 118 de la LOTUP:

Artículo 118 Procedimiento de programación en régimen de gestión por los propietarios.

1. Los propietarios de los terrenos del ámbito del programa de actuación integrada, en los términos establecidos en esta ley, pueden promover dichos programas, así como los instrumentos para su desarrollo y ejecución.
2. Los programas de actuación integrada en régimen de gestión por los propietarios se tramitarán conforme al procedimiento previsto en el capítulo II o en el capítulo III, del título III del libro I. Cuando no incorporen ningún instrumento de planeamiento, y este haya sido sometido a evaluación ambiental y territorial estratégica conforme a la legislación estatal y a la presente ley, se tramitarán conforme al procedimiento del artículo 57 de esta ley, sin que deban efectuarse las actuaciones de evaluación ambiental estratégicas previstas en los artículos 50 y 51. Asimismo, regirá en estos supuestos lo previsto en el artículo 156 de esta ley respecto de la selección del empresario constructor en los supuestos de gestión indirecta.

Es promotor del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-3 REYMAR del término municipal de La Nucia, la mercantil **AG VALORES S.L** con CIF B-03513769 y domicilio Doctor Ramon y Cajal, 12 1 A, 03003, Alicante, quien formula el mismo al amparo de los artículos anteriormente citados, 114 y 118 de la LOTUP, previa admisión a trámite de su solicitud de la programación del referido sector mediante el sistema de Gestión por los Propietarios, lo que se verificó a través del Decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de La Nucia de fecha 7 de febrero de 2019.

Cabe resaltar que, toda vez que el Sector PP-3 REYMAR dispone de ordenación pormenorizada -aprobada por Acuerdo plenario de fecha 30 de septiembre de 2005-, así como de Proyecto de Urbanización aprobado y Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito en el Registro de la Propiedad, el objetivo del presente Programa de Actuación Integrada es únicamente la designación del urbanizador, cuya función será ejecutar las determinaciones contenidas en dichos instrumentos.

En este sentido, resulta necesario traer a colación que en fecha 1 de abril de 2004, el Pleno del Ayuntamiento de La Nucia acordó la aprobación provisional de la programación del Sector PP-3 "REYMAR" del PGOU de La Nucia, la adjudicación de la condición de agente urbanizador a la mercantil VALDEPROCASA, S.L., la aprobación del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización del Sector, habiéndose tramitado y aprobado también el Proyecto de Reparcelación, que tuvo acceso al Registro de la Propiedad el 1 de julio de 2011.

El Programa de Actuación Integrada tiene como objeto, por tanto, el desarrollo de las determinaciones contenidas en los instrumentos urbanísticos aprobados y vigentes (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación).

El objetivo a establecer en el Programa es determinar de manera objetiva y rigurosa la carga a soportar por el Sector de los costes totales de las conexiones con las infraestructuras generales, a cargo de la actuación que permitan considerar que el Estudio de Viabilidad Económica concluya que hay escenario razonablemente cierto de ejecución del Programa por la iniciativa privada, con sus recursos propios y/o de los mercados financieros, entregando en tiempo, forma y calidad previstas, las dotaciones, las infraestructuras públicas y demás aportaciones al patrimonio municipal del suelo, y que la presente Memoria de Sostenibilidad Económica concluya que hay un escenario razonablemente cierto de obtención de un balance positivo a largo plazo para la Hacienda Local como consecuencia de la incorporación del sector a las redes de infraestructuras y servicios públicos de la ciudad existente.

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

El impacto de la actuación urbanística debe realizarse analizando las siguientes variables:

4.1.- Presupuesto municipal liquidado del ejercicio 2017.

El Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas locales (TRLRHL en adelante), define los presupuestos generales de las entidades locales como “*la expresión cifrada conjunta y sistemática de las obligaciones que, como máximo, pueden reconocer la entidad y sus organismos autónomos, y de los derechos que prevean liquidar durante el correspondiente ejercicio, así como de las previsiones de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles cuyo capital pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente*”.

Se analiza el último presupuesto municipal liquidado, concretamente el correspondiente al ejercicio 2017.

El **presupuesto de gastos liquidado de 2017**, en su clasificación económica, así como la repercusión de cada uno de los Capítulos sobre la población, es el que se muestra a continuación:

CAPITULO DE GASTOS	IMPORTES	RATIO HABITANTES	%
1 GASTOS DE PERSONAL	5.232.447,86	286,84	28,4618371
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES	9.561.408,18	524,14	52,0091646
3. GASTOS FINANCIEROS	345.261,15	18,93	1,87804386
4 TRANSFERENCIA CORRIENTES	557.805,20	30,58	3,03417466
A.1. OPERACIONES CORRIENTES	15.696.922,39	860,48	85,3832202
1. INVERSIONES REALES	1.489.660,99	81,66	8,102993
2. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	-	-	
3. FONDO DE CONTINGENCIA	17.500,00		0,09519104
A.2. OPERACIONES DE CAPITAL	1.507.160,99	82,62	
A) OPERACIONES NO FINANCIERAS	17.204.083,38	943,10	
3. ACTIVOS FINANCIEROS	-	-	
B.1. VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS	-	-	
4. PASIVOS FINANCIEROS	1.180.000,00	64,69	6,41859578
B.1. VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS	1.180.000,00	64,69	
B) OPERACIONES FINANCIERAS	1.180.000,00	64,69	
TOTAL	18.384.083,38	1.007,79	100,00

Tabla de gastos. Presupuestos municipales 2017.

Los gastos corrientes ascienden a **15.696.922,39 euros**, importe que, restado a los ingresos corrientes del presupuesto liquidado del año 2017, se obtiene un superávit de **2.992.077,61 euros**.

Los presupuestos para el año 2017 se consideran suficientes para atender los gastos obligatorios y las mejoras de servicios necesarios, equilibrados con los ingresos que se esperan obtener.

Las partidas corrientes que forman el conjunto de **gastos** necesarios para el funcionamiento habitual de la Administración suponen un **85,38%** del total.

Un **52%** del Presupuesto se destina a la compra de bienes y servicios, es decir a la gestión diaria de la ciudad, y un **28,46%** al personal.

De los gastos por operaciones de capital 1.489.660,99 euros corresponden a inversiones y 1.180.000 euros, corresponden a amortización de préstamos.

En relación con el **Capítulo de Ingresos**, la liquidación presupuestaria de 2017 aporta las siguientes cifras:

CAPÍTULO DE INGRESOS		IMPORTES	RATIO HABITANTES	%
1.	IMPUESTOS DIRECTOS	10.938.300,00	599,62	57,01819668
2.	IMPUESTOS INDIRECTOS	325.000,00	17,82	1,694131073
3.	TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS	3.097.200,00	169,78	16,14480849
4.	TRANSFERENCIAS CORRIENTES	4.301.000,00	235,77	22,41986999
5.	INGRESOS PATRIMONIALES	27.500,00	1,51	0,143349552
A.1. OPERACIONES CORRIENTES		18.689.000,00	1.024,50	97,42035579
6.	ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES	-	-	-
7.	TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	494.875,74	27,13	2,579644211
A.2. OPERACIONES DE CAPITAL		494.875,74	27,13	2,579644211
A) OPERACIONES NO FINANCIERAS		19.183.875,74	1.051,63	100
1.	ACTIVOS FINANCIEROS	-	-	-
2.	PASIVOS FINANCIEROS	-	-	-
B.1 VARIACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS		-	-	-
B) OPERACIONES FINANCIERAS		-	-	-
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS		19.183.875,74	1.051,63	100

Tabla de ingresos. Presupuestos municipales 2017.

En relación con el capítulo de los **ingresos**, teniendo en cuenta los ingresos corrientes, arroja unos derechos reconocidos netos de **18.659.000 euros**.

Los impuestos directos son la partida principal ya que representan el **57,01%** de los ingresos públicos, siendo el IBI el más importante con un **44,09%**.

Para poder determinar los **gastos** que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se utilizará la ratio Gasto por habitante (**860,48 euros gasto/hab**) 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, concretándose, así, el impacto económico en los gastos corrientes municipales por el mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como de los nuevos servicios públicos a prestar a la nueva población.

En cuanto a los **ingresos** que por el nuevo desarrollo se generarán para las arcas municipales, se ha procedido a realizar un cálculo de su cuantía atendiendo a las magnitudes de la actuación

y a los recursos de las entidades locales, fundamentalmente, tributos locales y participación en los tributos de la Comunidad Autónoma y del Estado, haciendo una estimación respecto de los primeros y aplicando la ratio obtenida de los presupuestos municipales del ejercicio 2017 para determinar el incremento de la participación en los tributos de la Comunidad Autónoma y del Estado como consecuencia del incremento poblacional, al considerarse que no deben plantearse modificaciones sustanciales, manteniendo igual calidad de servicio e idéntica presión fiscal.

4.2.- Estimación de la inversión pública.

La actuación urbanística se realizará mediante el régimen de gestión de propietarios. El resto de los gastos usuales que se sufragan en esta fase de urbanización, asumidos por la propia Administración, son aquellos que se financian finalmente mediante recibo, tasa o tarifa, compensando de ese modo, el gasto puntual que tiene que asumir el Ayuntamiento de La Nucia.

Las actuaciones que se llevan a cabo y que se financiarán vía recibo, tasa, o tarifa repercutible al usuario final, así como con cargo al presupuesto municipal de cada ejercicio son, por ejemplo, el alumbrado público, la recogida de residuos, la limpieza viaria, el saneamiento y depuración.

Para concretar estos gastos se ha analizado el Presupuesto Municipal liquidado del Ayuntamiento de La Nucia del ejercicio 2017, obteniéndose los gastos públicos y repercutiendo dicho importe por habitante del municipio, y aplicando esta ratio a la población prevista en el nuevo desarrollo.

En la actuación urbanística, se edificarán un total de 140 viviendas aproximadamente, cifra que, multiplicada por **2,5** personas por vivienda, supone un aumento de la población en un total de **349 personas**.

El gasto resultante de esta operación, durante la fase de explotación, se estima, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **300.308,40 euros** (ratio/habitante x nº habitantes). Este resultado se ha obtenido sumando los gastos presupuestados y teniendo en cuenta la repercusión de población que supondrá la actuación, en relación con los datos reflejados en el presupuesto liquidado del año 2017.

EXTRAPOLACIÓN INGRESOS GASTOS NUEVA POBLACIÓN			
PRESUPUESTO MUNICIPAL 2017		Ratio población ciudad %	Repercusión población sector
		18.242	349
1 GASTOS DE PERSONAL	5.232.447,86 €	33,33422775	100.105,49 €
2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES	9.561.408,18 €	60,91262951	182.925,75 €
3. GASTOS FINANCIEROS	345.261,15 €	2,199546774	6.605,42 €
4 TRANSFERENCIAS CORRIENTES	557.805,20 €	3,553595961	10.671,75€
TOTAL	15.696.922,39 €	100	300.308,40 €

Cuadro extrapolación ingresos y gastos de la nueva población.

4.3.- Análisis de la repercusión de los ingresos y gastos derivados de la actuación, sobre la Hacienda Local. Impacto de la actuación en la Corporación Local.

4.3.1.- Cuantificación de los tributos locales.

Así, respecto a los **impuestos locales**, de conformidad con lo establecido en el artículo 59 del TRLRHL, los Ayuntamientos exigirán los siguientes impuestos:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- Impuestos sobre Actividades Económicas (IAE).
- Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- Impuesto sobre Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO).
- Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).

Por lo que se refiere a las **tasas**, la LRHL viene a establecer en su artículo 20, que las entidades locales podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos.

El apartado cuarto del referido precepto viene a establecer que las entidades locales podrán establecer tasas por cualquier supuesto de prestación de servicios o de realización de actividades administrativas de competencia local, citando expresamente:

4. Conforme a lo previsto en el apartado 1 anterior, las entidades locales podrán establecer tasas por cualquier supuesto de prestación de servicios o de realización de actividades administrativas de competencia local, y en particular por los siguientes:

a) Documentos que expidan o de que entiendan las Administraciones o autoridades locales, a instancia de parte.

h) Otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

J) Otorgamiento de las licencias de apertura de establecimientos o realización de las actividades administrativas de control en los supuestos en los que la exigencia de licencia fuera sustituida por la presentación de declaración responsable o comunicación previa.

s) Recogida de residuos sólidos urbanos, tratamiento y eliminación de estos, monda de pozos negros y limpieza en calles particulares.

Por lo que al presente estudio interesa, debemos señalar que el Ayuntamiento de La Nucia tiene regulada entre otras, las siguientes tasas que tendremos en cuenta en el presente estudio:

- Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por licencias urbanísticas y comprobación de declaraciones responsables.
- Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por licencia de apertura de establecimientos.
- Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por expedición de Documentos Administrativos.
- Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por la prestación del servicio de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos urbanos.
- Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por la prestación del servicio de agua potable.
- Ordenanza Fiscal de la tasa por la prestación del servicio de Alcantarillado.

4.3.2.- Clases de ingresos: Ingresos puntuales y periódicos.

Los **ingresos puntuales** son aquellos que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo de la actuación se obtiene aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de La Nucia en el momento temporal de la memoria de sostenibilidad económica.

El importe final depende de las bases fiscales y de los tipos de gravamen, así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales Municipales.

Se considera que estos ingresos que poseen un carácter puntual no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa precisamente que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Se consideran **ingresos periódicos**, aquellos que gravan principalmente la propiedad y la actividad económica, como son: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Actividades Económicas, tasas y precios públicos por prestaciones de servicios públicos municipales, tasas de vado, etc.

4.3.3.- Cuantificación de ingresos.

A.- Cuantificación de ingresos puntuales.

A.1) Derivados de impuestos.

a) Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

Las construcciones, instalaciones y obras generarán ingresos por aplicación del impuesto de Construcciones instalaciones y obras (ICIO). Se trata de un tributo indirecto cuyo hecho imponible es la realización dentro del límite del término municipal de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de La Nucía.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 15.1, en relación con el artículo 59.2 del TRLRHL, el Ayuntamiento de La Nucía acuerda la imposición y ordenación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y obras en los términos regulados en su Ordenanza Fiscal.

La base imponible del impuesto está constituida por el corte real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que, según la Ordenanza fiscal reguladora de este, en el municipio de La Nucía. **El tipo de gravamen de aplicación para ejecutar esta actuación será del 3,40%.**

ICIO			
			% Gravamen
			0,03 €
COSTES CONSTRUCCIÓN			
	Valor de Construcción (PEC)	Edificabilidad	Valor TOTAL
Residencial vivienda unifamiliar	843,57 €	16.770,18 €	14.146.773,79 €
Terciario	431,97 €	895,05 €	386.634,75 €
	PEM =PEC/1,19	CUOTA	
RESIDENCIAL	11.888.045,20 €	404.193,54 €	
TERCIARIO	324.903,15 €	11.046,71 €	
TOTAL	12.212.948,35 €	415.240,24 €	

Por tanto, se estima que por este concepto el Ayuntamiento de La Nucía, recaudará un total de **415.240,24 euros**. Este ingreso no será periódico, generándose únicamente en la fase de construcción.

No obstante, lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción instalación u obra, para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras, se considera que si bien en una notable inferior cuantía, también se generaran ingresos periódicos por este concepto que se estiman en un 6% de los anteriores, esto es **24.914,41 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICIO PERIÓDICO	Cuota resultante ICIO Puntual	415.240,24 €
	6% de viviendas	24.914,41 €

b) Impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

El referido impuesto es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título, o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio sobre el citado terreno dotacional.

La base imponible está constituida por el incremento del valor del terreno en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un periodo máximo de 20 años. A efectos de la determinación de la base imponible habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, y el porcentaje que corresponda en función del tiempo en el que se haya mantenido el bien.

El Ayuntamiento de La Nucia tiene establecidos porcentajes del 3,7% (de 1 a 5 años), del 3,5 % (de más de 6 a 10 años), 3,2% (de más de 10 a 15 años) y 3 % (de más de 15 a 20 años).

Para la presente actuación, hemos seleccionado un plazo intermedio de 10 años, por lo que el porcentaje aplicable es el 3,5%, y además hemos considerado para el cálculo de este impuesto, que estarán sujetos a este, el 60% de los inmuebles transmitidos.

La cuota de este impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible **el tipo del 28%**.

Para el cálculo de este impuesto, hemos calculado en primer lugar el valor catastral utilizando la siguiente formulación:

	VRS	Valor suelo urbanizado	Costes de Construcción	Valor suelo sin urbanizar	Gastos y Beneficios	Coefficiente reductor	Valor Catastral + Construcción	Repercusión VCS + Construcción por m2t
RESIDENCIAL AISLADA	365,44 €	6.128.453,23 €	14.146.773,79 €	3.667.166,76 €	1,40 €	0,50 €	14.192.658,91 €	846,30 €
TERCIARIO	312,70 €	279.881,48 €	386.634,75 €	148.518,88 €	1,40 €	0,50 €	466.561,36 €	521,27 €
	678,14 €	6.408.334,71 €	14.533.408,53 €	3.815.685,64 €			14.659.220,27 €	1.367,57 €

Finalmente, mediante la referida formulación obtenemos que el valor catastral total es de **14.659.220,27 euros**. Dicho importe nos servirá para cuantificar este impuesto, así como los sucesivos impuestos, analizados en la presente memoria.

Impuesto	Magnitudes	
IVTNU	60% V. Catastral	8.795.532,16 €
	% 10 años	3,50%
	Base Imponible	307.843,63 €
	28% ordenanza	86.196,22 €
	Cuota Resultante	86.196,22 €

Por lo tanto, la Administración percibirá por este impuesto el total de **86.196,22 euros**.

No obstante, lo anterior, y teniendo en cuenta que el hecho imponible del impuesto lo constituye la transmisión de la propiedad de terrenos de naturaleza urbana, se considerará también, si bien en una notable inferior cuantía, que se generaran ingresos periódicos por este concepto.

Para ello hemos tenido en cuenta que el 20% del valor catastral se verá afectado por estas segundas y posteriores transmisiones, por lo que, si le aplicamos el coeficiente correspondiente de 3,5% y sobre este, el 28% de cuota tributaria, obtendríamos un ingreso periódico de **2.873,21 euros**.

Impuesto	Magnitudes		Cuota
IIVTNU PERIÓDICO	20% Valor Catastral		2.931.844,05 €
	% Viviendas afectadas	0,10	293.184,41 €
	% Según Ordenanza	0,0350	10.261,45 €
	% Según Ordenanza	0,28	2.873,21 €
	Cuota total periódica		2.873,21 €

A.2) Derivados de tasas.

• Tasa por licencias urbanísticas y comprobaciones de declaraciones responsables.

Sera objeto de exacción la prestación de los servicios técnicos y administrativos necesarios para el otorgamiento de licencias urbanísticas, así como la actividad administrativa de control en el caso de las obras sujetas a declaración responsable, que se realicen en este término municipal.

El hecho imponible viene determinado por la actividad municipal desarrollada con motivo de la concesión de licencia, así como la actividad administrativa de control en las obras sujetas a declaración responsable.

La cuota tributaria resultará de aplicar a la base imponible el siguiente tipo de gravamen:

- a) El 2,20% para los supuestos establecidos en el apartado a) del artículo anterior, con un mínimo de 6,01 euros y aplicable a las actividades de edificación realizadas fuera del casco urbano de la localidad.

En la presente actuación, por tanto, se aplicará al coste real y efectivo de la obra, el 2,20%, al requerirse la correspondiente licencia.

En nuestro caso, el presupuesto asciende a 12.212.948,35 euros, por lo que el resultado total de la tasa por la solicitud de licencia de primera de edificación de obra nueva es **268.684,86 euros**.

Tasa	Datos según Ordenanza	CUOTA
Licencia de edificación	Presupuesto obra	12.212.948,35 €
	Cuota %	2,2
	Cuota resultante	268.684,86 €

- **Tasas por la prestación del servicio de alcantarillado.**

Según la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por acometida de alcantarillado del Ayuntamiento de La Nucia, constituye el hecho imponible de la Tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si se dan las condiciones necesarias para autorizar la acometida a la red de alcantarillado municipal.

Por el servicio o aprovechamiento del alcantarillado, se exigirá una cuota a pagar de acuerdo con la tarifa en vigor (cuota anual o en fracciones inferiores, según se establezca en la ordenanza fiscal).

Se devenga la tasa y nace la obligación de contribuir cuando se inicie la actividad municipal que constituye su hecho imponible, entendiéndose iniciada la misma:

- a) En la fecha de presentación de la oportuna licencia de la acometida, si el sujeto pasivo la formulase expresamente.
- b) Desde que tenga lugar la efectiva acometida a la red de alcantarillado municipal. El devengo por esta modalidad de la tasa se producirá con independencia de que se haya obtenido o no la licencia de acometida y sin perjuicio de la iniciación del expediente administrativo que pueda instruirse para su autorización.

Para cuantificar la prestación del servicio de alcantarillado que llevaría asociado esta actuación, hemos tenido en cuenta su ordenanza fiscal reguladora, que recoge como magnitudes un

importe de cuota fija de 8,10 euros por vivienda y una cuota fija por concesión de acometida a la red de alcantarillado de 500 euros por vivienda.

«Artículo 6.
 La cuota tributaria consistirá en una:
 1. Cuota Fija Alcantarillado por vivienda y por bimestre...
 8,10 Euros.
 2. Cuota de Consumo por metro cúbico... 0,39 €/m3.
 3. Cuota Fija por Concesión de acometida a la red del
 alcantarillado (por primer enganche o acometida)... 500
 Euros.

Recorte Ordenanza reguladora de la tasa por acometida de alcantarillado.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Total
Tasa por la prestación del servicio de Alcantarillado	Concesión licencia o autorización de acometida x 140 viviendas	500,00 €	70.000,00 €
	Cuota fija vivienda 8,10€ /bimestre	8,10 €	6.804,00 €
	Cuota resultante		76.804,00 €

Por lo tanto, en todo el apartado de ingresos puntual la Administración percibirá por la tasa fija de alcantarillado, un total de **76.804 euros**.

- **Tasa por la prestación del servicio de suministro de agua potable.**

Constituye el hecho imponible de la Tasa la actividad municipal, técnica y administrativa, tendente a verificar si se dan las condiciones necesarias para autorizar la acometida a la red de abastecimiento municipal de agua potable.

Para cuantificar los ingresos correspondientes a la acometida de agua potable, hemos tenido en cuenta la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por acometida de agua, que establece la cuota por importe de 450,76 euros en concepto de conexión o acometida a la Red General de Aguas, por cada vivienda en extrarradio. Además, la citada Ordenanza, señala una cuota tributaria fija independientemente del consumo, de 15,34 euros/bimestre.

Por último, se ha calculado la cuota de consumo, haciendo una estimación de los metros cúbicos de agua que se consumen en el municipio de La Nucia, cogiendo como base, los metros cúbicos de consumo en Alicante. Finalmente, hemos situado el consumo de La Nucia en el primer Bloque, lo que determina una cuota de 0,43 euros/m3/ bimestre.

Por esa tasa obtenemos un importe total de **78.566,67**.

«ART. 6.- CUOTA TRIBUTARIA.

La cuota tributaria será la que resulte de la aplicación de la siguiente tarifa:

- Cuota fija independiente del consumo.
- Cuota del Servicio (€ / bimestre)... 15,34 €
- Cuota de consumo (uso doméstico)
 - Bloque 1 (de 0 a 15 m3)... 0,43 euros, m3 / bimestre.
 - Bloque 2 (de 16 a 25 m3)... 0,78 euros, m3 / bimestre.
 - Bloque 3 (de 26 a 65 m3)... 2,56 euros, m3 / bimestre.
 - Bloque 4 (más de 65 m3)... 3,85 euros, m3 / bimestre.
- Conexión o acometida a la Red General de Aguas
 - Por cada vivienda en casco urbano... 120,20 euros
 - Por cada vivienda en extrarradio... 450,76 euros

Recorte Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por acometida de agua.

Tasa	Datos según Ordenanza	Magnitudes	Cuota
			CUOTA FIJA
	Conexión a la Red General de Aguas	63.106,40	
	Cuota Fija Bimestral por concesión licencia	15,3400	
	Viviendas	140	Cuota resultante
	Multiplicado por 6 meses.	6,00	75.992,00 €
Tasa prestación del servicio de agua potable	Cuota Variable por m3 0,43/ bimestre	2,58	CUOTA VARIABLE
	Consumo unitario litros/ día hab	7,83	
	Aumento población	349,00	
	Consumo total litros día	2.734,07	
	Consumo m3 al día	2,73	Cuota resultante
	Consumo m3 anual	997,93	2.574,67 €
			CUOTA TOTAL 78.566,67 €

Finalmente, el resumen de **los ingresos puntuales** sería el siguiente:

INGRESOS PUNTUALES	
ICIO	415.240,24 €
IVTNU	86.196,22 €
TASAS	424.055,53 €
INGRESO TOTAL	925.491,99 €

B) Cuantificación de ingresos periódicos.

B.1) Derivados de impuestos:

a) El impuesto sobre Bienes inmuebles.

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, siendo la base liquidable el resultado de practicar en la base imponible las reducciones que, en su caso, procedan.

Según el artículo 3 de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes inmuebles, el tipo de gravamen para los bienes de naturaleza urbana, en aplicación de lo establecido en el artículo 72 del TRLRHL, será del **0,72%**.

Respecto del valor catastral, como en operaciones anteriores, hemos tenido en cuenta el valor del solar, al que le hemos sumado el importe total del coste de ejecución de la construcción, dándonos esta magnitud base.

Impuesto	Magnitudes	
IBI	V. catastral	14.659.220,27 €
	Tipo gravamen	0,720
	Cuota Resultante	105.546,39 €

En concepto de IBI se obtendría pues, un importe de **105.546,39 euros**.

b) Otros supuestos: El Impuesto sobre Circulación de Vehículos de Tracción Mecánica.

El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualquiera que sea su clase y categoría, considerándose vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en estos.

La Ordenanza fiscal reguladora del impuesto establece en su artículo 5, que la cuota del impuesto será la resultante de aplicar el siguiente cuadro de tarifas:

Potencia y clase de vehículo	Cuota Euros
A) Turismos:	
De menos de ocho caballos fiscales	21,45
De 8 hasta 11,99 caballos fiscales	57,94
De 12 hasta 15,99 caballos fiscales	122,30
De 16 hasta 19,99 caballos fiscales	152,34
De 20 caballos fiscales en adelante	190,40

Recorte de la Ordenanza IVTM

El número de vehículos estimado es de 1,5 vehículos por vivienda. Por tanto, con el desarrollo previsto de 140 viviendas se incrementará el parque de vehículos en 210 vehículos.

Estos vehículos se considera que tributarán 152,34 euros, considerando el intervalo del IVTM de 16 a 19,99 caballos fiscales, según la tabla insertada. Una vez se encuentre el desarrollo plenamente habitado se conseguirá un total de **31.991,4 euros**.

Impuesto	Magnitudes	Cuota
ICVTM	Cuota ordenanza	152,34 €
	Coches por vivienda	1,50
	Viviendas potenciales	140,00
	Caballos fiscales ordenanza	16,00
	Cuota resultante	31.991,40 €

B.2) Derivados de Tasas y Precios Públicos.

a) Tasa por la prestación del servicio de recogida, transferencia y tratamiento de residuos sólidos urbanos.

Constituye el hecho imponible de la presente tasa la prestación del servicio público de recogida, transporte, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos procedentes de bienes inmuebles destinados a las actividades recogidas en el cuadro de tarifas de la presente ordenanza existentes en el término municipal, situados en las zonas en que se preste de forma efectiva y en beneficio, no solo de los directamente afectados, sino también de la seguridad y salubridad del municipio.

El servicio, por ser general y de recepción obligatoria, se entenderá utilizado por los propietarios u ocupantes de viviendas, locales o establecimientos cuando se preste, bien a través de recogida domiciliaria o bien a través de contenedores. El ejercicio de cualquier actividad económica especificada en la tarifa, así como no especificada, dará lugar a la obligación de presentar la correspondiente declaración de alta y a contribuir por esta exacción municipal, salvo que se demuestre que no corresponda.

El servicio comprende todo el proceso de gestión de residuos sólidos urbanos desde la recepción o recogida hasta, en su caso, las operaciones de transporte, clasificación, reciclaje y eliminación.

Para cuantificar este ingreso a las arcas públicas, hemos seleccionado únicamente las viviendas potenciales que se crearan en este Sector, es decir, un total de **140 viviendas**, y la hemos multiplicado por la cuota tributaria establecida en la Ordenanza fiscal nº 17 del Ayuntamiento de La Nucia, reguladora de la tasa por el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, **de 117 euros y 60 euros por el tratamiento y eliminación de esta.**

	OBJETO TRIBUTARIO	RECOGIDA		TRATAMIENTO Y ELIMINACIÓN	
		CUOTA TRIBUTARIA		CUOTA TRIBUTARIA	
1.1	Viviendas en Casco Urbano	85 €		60 €	
1.2	Viviendas Fuera Casco urbano	117 €		60 €	
2.0	Establecimientos Bancarios y Cajas de Ahorro	383 €		212 €	

Recorte Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por el servicio de recogida, transporte, valorización y eliminación de residuos sólidos urbanos.

Impuesto	Magnitudes	
Recogida de Residuos	Cuota ordenanza recogida	117 €
	Cuota ordenanza tratamiento y eliminación	60 €
	Viviendas potenciales	140.00
	Cuota Resultante	24,780.00 €

Finalmente se estiman unos ingresos periódicos derivados de dicho concepto de **24.780 euros**.

- **Tasas varias de aplicación con el incremento de la población.**

En consecuencia, del desarrollo del sector, y, por ende, del incremento poblacional, se van a generar diferentes ingresos periódicos en concepto de tasas. Así, por ejemplo, se producirá ingresos por la prestación de servicios públicos básicos, por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente, por la realización de actividades de competencia local, así como por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local.

Para la estimación de la recaudación de tasas que tendrá lugar como consecuencia de la puesta en funcionamiento del sector consideramos que el aumento de recaudación resultará proporcional al aumento de habitantes.

TASAS CAPITULO 3 PRESUPUESTOS	Magnitudes	Ratio Gasto	Habitantes Sector	Cuota
		Hab.	18,242	349
Tasas por la prestación de servicios públicos básicos.		169.78	59,254.62	
Tasas por la prestación de servicios públicos de carácter social y preferente.	3,097,200.00			59,254.62 €
Tasas por la realización de actividades de competencia local				
Tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local				

Finalmente, la Hacienda local, recibida en concepto de ingresos derivados del incremento poblacional de esta actuación, **59.254,62 euros**.

- **Transferencias del Estado y Comunidades Autónomas.**

Las referidas transferencias, son aquellas que realizan otras administraciones, Estado y Comunidades Autónomas, para gastos corrientes del Ayuntamiento.

Según el artículo 122 de la Ley de Haciendas Locales, “Participarán en tributos del Estado con arreglo al modelo descrito en esta sección los municipios no incluidos en el artículo 111 de esta ley”

En el presente caso, hemos obtenido la ratio de ingresos por habitante de La Nucía, resultando un importe de euros/ hab., por lo que multiplicando este importe por el incremento poblacional que supone la presente actuación, obtenemos un ingreso periódico en concepto de transferencias del Estado y Comunidades Autónomas, de **9.467,80 euros**.

Ingresos periódicos	Magnitudes		Cuota
Transferencias Estado y Comunidades Autónomas	ratio ingresos/hab Cap 7	27.13 €	9,467.80 €
	Presupuestos		
	habitantes	349.00	

- **Transferencias corrientes derivadas del Capítulo 4 de los presupuestos municipales del Ayuntamiento de La Nucía.**

Son las transferencias que realizan otras administraciones para gastos corrientes del Ayuntamiento.

Se incluyen los ingresos de naturaleza no tributaria, percibido por el Ayuntamiento y sus Organismos Autónomos sin contraprestación directa por parte de estos, y destinados a financiar operaciones corrientes.

Para el cálculo de dicho ingreso, hemos obtenido la ratio de ingresos por habitante de La Nucía, resultando un importe de euros/ hab., por lo que multiplicando este importe por el incremento poblacional que supone la presente actuación, obtenemos un ingreso periódico de **82.285,33 euros**.

Ingresos periódicos	Magnitudes		Cuota
Transferencias corrientes	ratio ingresos/hab Cap 4	235,77 €	82.285.33 €
	Presupuestos		
	habitantes	349.00	

Finalmente, el **resumen de los ingresos periódicos** sería el siguiente:

TOTAL INGRESOS PERIÓDICOS	
IBI	105.546,39 €
ICVTM	31.991,40 €
TOTAL TASAS	84.034,62 €
TOTAL TRANSFERENCIAS	91.753,13 €
ICIO y PLUSVALÍA RECURRENTE	27.787,62 €
INGRESO TOTAL	341.113,16 €

Si utilizamos el criterio de repercusión del presupuesto anteriormente utilizado para los gastos en la fase de explotación, obtenemos que los gastos se estiman cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **300.308,40 € euros**.

En consecuencia, durante la fase de explotación tenemos el siguiente balance de gastos e ingresos relacionados con la Hacienda Pública Local:

SALDO INGRESOS-GASTOS PUNTUALES	925.491,99 €
SALDO INGRESOS-GASTOS PERIÓDICOS	40.804,76 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	966.296,75 €

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.

El análisis dinámico estudia la sostenibilidad de la actuación urbanizadora fijando diferentes escenarios de realización de esta. Nuestra actuación se compone de 140 viviendas que consideramos que se encontrarán plenamente habitadas en 2028. En este sentido, hemos entendido que la gestión administrativa se llevará a cabo durante los años 2019 a 2020, pudiéndose iniciar las obras de urbanización en 2021 con una duración estimada de 3 años. Las obras de edificación se iniciarían en 2022, sin perjuicio de la posibilidad de simultanear conforme a los criterios municipales establecidos a tal efecto.

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: Se considera que la urbanización se realizará en 3 años, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 6 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en los 8 años siguientes a contar desde el tercer año de construcción.

RECESIVO	CRONOGRAMA															
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
TRÁMITES ADMINISTRATIVOS	33%	33%	33%													
URBANIZACIÓN			33%	33%	33%											
EDIFICACIÓN					17%	17%	17%	17%	17%	17%						
VENTA								13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	

Escenario normalizado: se considera que la urbanización se realizará en 18 meses, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 5 años, por lo que el ritmo de producción inmobiliaria es de 28 viviendas/año, lo que supone un 20% del total. La venta se producirá a lo largo de 8 años desde el segundo año de construcción.

NORMALIZADO	CRONOGRAMA								
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
TRÁMITES ADMINISTRATIVOS	50%	50%							
URBANIZACIÓN		50%	50% PRIMER SEMESTRE						
EDIFICACIÓN			20%	20%	20%	20%	20%		
VENTA				17%	17%	17%	17%	17%	17%

Escenario expansivo: Se considera que la urbanización se realizará en 1 año, la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 4 años, y la venta de las viviendas se llevará a cabo en 4 años a contar desde el primer año de construcción.

OPTIMISTA	CRONOGRAMA				
	2019	2020	2021	2022	2023
TRÁMITES ADMINISTRATIVOS	50%				
URBANIZACIÓN		100%			
EDIFICACIÓN		25%	25%	25%	25%
VENTA		25%	25%	25%	25%

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.

Para entender adecuadamente los escenarios que a continuación se exponen se debe considerar que:

- Las magnitudes que varían en cada escenario son el ritmo de la edificación en marcha, la edificación ya realizada y el porcentaje de poblamiento de la actuación. Estas variaciones provocan para un mismo ejercicio diferentes ingresos a lo largo de los diferentes escenarios.
- La plusvalía generada por la transmisión de terrenos se ha considerado concentrada en los primeros ejercicios, aunque se tiene en cuenta este impuesto de forma residual.
- Las diferencias en los ingresos periódicos se producen por la menor recaudación de IBI percibida por solares que por viviendas construidas. Cuanto antes se construya, antes se disfrutará de mayores ingresos.
- A la hora de considerar gastos se ha considerado un importe proporcional al poblamiento del sector, utilizando la ratio por habitante obtenida a partir de los presupuestos del ejercicio 2017.

En relación con el gasto, se ha tenido en cuenta los **gastos dependientes**, entendiendo estos como los que tienen relación con los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan, y los **independientes**, aquellos en los que no existe una importante relación entre los costes finales del servicio y el número de usuarios que lo demandan.

a) Escenario normalizado

ESENARIO MEDIO		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
AÑO									
GASTOS INDEPENDIENTES		22.523,13 €	22.523,13 €	22.523,13 €	22.523,13 €	22.523,13 €	22.523,13 €	22.523,13 €	22.523,13 €
GASTOS DEPENDIENTES				20.020,56 €	40.041,12 €	60.061,68 €	80.082,24 €	100.102,80 €	120.123,36 €
Ingresos Periódicos									
IBI		25.764,53 €	46.947,68 €	61.597,36 €	76.247,03 €	90.896,71 €	105.546,39 €	105.546,39 €	105.546,39 €
IVTM				5.331,90 €	10.663,80 €	15.995,70 €	21.327,60 €	26.659,50 €	31.991,40 €
Tasas				21.182,59 €	42.365,17 €	63.547,76 €	84.730,34 €	105.912,93 €	127.095,52 €
Icicio Plusvalía recurrente				4.631,27 €	9.262,54 €	13.893,81 €	18.525,08 €	23.156,35 €	27.787,62 €
Transferencias				15.292,19 €	30.584,38 €	45.876,57 €	61.168,75 €	76.460,94 €	91.753,13 €
ING. PERIÓDICOS		25.764,53 €	46.947,68 €	108.035,30 €	76.247,03 €	230.210,55 €	291.298,17 €	337.736,11 €	384.174,06 €
Ingresos Puntuales									
Plusvalía				14.366,04 €	14.366,04 €	14.366,04 €	14.366,04 €	14.366,04 €	14.366,04 €
ICIO			83.048,05 €	83.048,05 €	83.048,05 €	83.048,05 €	83.048,05 €	83.048,05 €	83.048,05 €
Tasas			95.021,13 €	95.021,13 €	95.021,13 €	95.021,13 €	95.021,13 €	95.021,13 €	95.021,13 €
ING. PUNTUALES			178.069,18 €	192.435,22 €	192.435,22 €	192.435,22 €	192.435,22 €	14.366,04 €	14.366,04 €
SALDO TOTAL		3.241,40 €	24.424,55 €	243.560,79 €	206.118,00 €	340.060,95 €	381.128,01 €	229.476,22 €	255.893,60 €

b) Escenario optimista.

ESCENARIO OPTIMISTA					
AÑO	2020	2021	2022	2023	
GASTOS INDEPENDIENTES	45.046,26 €	45.046,26 €	45.046,26 €	45.046,26 €	45.046,26 €
GASTOS DEPENDIENTES	30.030,84 €	60.061,68 €	60.061,68 €	90.092,52 €	90.092,52 €
Ingresos Periódicos					
IBI	32.298,01 €	32.298,01 €	87.234,29 €	105.546,39 €	
IVTM	7.997,85 €	15.995,70 €	23.993,55 €	31.991,40 €	
Tasas	31.773,88 €	63.547,76 €	95.321,64 €	127.095,52 €	
Icicio Plusvalía recurrente	6.946,91 €	13.893,81 €	20.840,72 €	27.787,62 €	
Transferencias	22.938,28 €	45.876,57 €	68.814,85 €	91.753,13 €	
ING. PERIÓDICOS	101.954,92 €	171.611,84 €	296.205,04 €	384.174,06 €	
Ingresos Puntuales					
Plusvalía	21.549,05 €	21.549,05 €	21.549,05 €	21.549,05 €	
ICIO	103.810,06 €	103.810,06 €	103.810,06 €	103.810,06 €	
Tasas	118.776,41 €	118.776,41 €	118.776,41 €	118.776,41 €	
ING. PUNTUALES	244.135,53 €	244.135,53 €	244.135,53 €	244.135,53 €	
SALDO TOTAL	101.954,92 €	340.670,27 €	435.232,63 €	493.170,80 €	

c) Escenario recesivo.

ESCENARIO RECESIVO							
AÑO	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
GASTOS INDEPENDIENTES			13.860,39 €	13.860,39 €	13.860,39 €	13.860,39 €	13.860,39 €
GASTOS DEPENDIENTES							
Ingresos Periódicos							
IBI	23.586,71 €	27.942,36 €	44.506,07 €	56.714,13 €	68.922,20 €	81.130,26 €	93.338,32 €
IVTM							
Tasas							
Icicio Plusvalía recurrente							
Transferencias							
ING. PERIÓDICOS	23.586,71 €	27.942,36 €	44.506,07 €	56.714,13 €	68.922,20 €	81.130,26 €	93.338,32 €
Ingresos Puntuales							
Plusvalía						69.206,71 €	69.206,71 €
ICIO						95.021,13 €	95.021,13 €
Tasas							
ING. PUNTUALES	- €	- €	- €	- €	- €	164.227,84 €	164.227,84 €
SALDO PUNTUAL	23.586,71 €	27.942,36 €	30.645,68 €	42.853,75 €	55.061,81 €	231.497,71 €	243.705,77 €

Programa de actuación integrada Sector PP-3 Reyamar
Plan General de la Nucia (Alicante)
Memoria de Sostenibilidad Económica

	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	13.860,39 €	13.860,39 €	13.860,39 €	13.860,39 €	13.860,39 €	13.860,39 €	13.860,39 €	13.860,39 €
	15.015,42 €	30.030,84 €	39.271,10 €	48.511,36 €	57.751,62 €	66.991,87 €	76.232,13 €	85.472,39 €
	105.546,39 €	105.546,39 €	105.546,39 €	105.546,39 €	105.546,39 €	105.546,39 €	105.546,39 €	105.546,39 €
	3.998,93 €	7.997,85 €	11.996,78 €	15.995,70 €	19.994,63 €	23.993,55 €	27.992,48 €	31.991,40 €
	15.886,94 €	31.773,88 €	47.660,82 €	63.547,76 €	79.434,70 €	95.321,64 €	111.208,58 €	127.095,52 €
	3.473,45 €	6.946,91 €	10.420,36 €	13.893,81 €	17.367,26 €	20.840,72 €	24.314,17 €	27.787,62 €
	11.469,14 €	22.938,28 €	34.407,42 €	45.876,57 €	57.345,71 €	68.814,85 €	80.283,99 €	91.753,13 €
	140.374,84 €	175.203,30 €	210.031,76 €	244.860,22 €	279.688,68 €	314.517,14 €	349.345,60 €	384.174,06 €
	10.774,53 €	10.774,53 €	10.774,53 €	10.774,53 €	10.774,53 €	10.774,53 €	10.774,53 €	10.774,53 €
	69.206,71 €	69.206,71 €	69.206,71 €	69.206,71 €	69.206,71 €	69.206,71 €	69.206,71 €	69.206,71 €
	95.021,13 €	95.021,13 €	95.021,13 €	95.021,13 €	95.021,13 €	95.021,13 €	95.021,13 €	95.021,13 €
	175.002,37 €	175.002,37 €	175.002,37 €	175.002,37 €	175.002,37 €	175.002,37 €	175.002,37 €	175.002,37 €
	286.501,40 €	306.314,44 €	331.902,64 €	357.490,84 €	383.081,20 €	408.749,40 €	434.527,60 €	460.274,80 €

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

En relación con la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, nos encontramos ante un sector de suelo mayormente residencial, por lo que no se realiza análisis acerca del rendimiento económico que en materia de usos de actividades económicas puedan derivarse de la ejecución del sector.

En cualquier caso, sí se ha realizado una estimación para justificar la racionalidad del crecimiento previsto en este sector en el contexto del Plan General de La Nucía y su ritmo de crecimiento poblacional.

Para ello, hemos tomado como referencia los indicadores de crecimiento de la Estrategia territorial de la Comunidad Valenciana, que consideran un 1,25% de incremento de población anual hasta 2035 para la ciudad de La Nucía. Sobre esta base, se evalúa el impacto que el desarrollo de este sector supondrá en el incremento poblacional del municipio, considerando que la nueva población comenzaría su asentamiento en el sector en 2020 y su consolidación podría alargarse hasta 8 años.

LA NUCIA	PROYECCIONES ETCV	PROYECCIONES INE	PROYECCIONES IVE (corto)	PROYECCIONES IVE (largo)
Tasa demográfica anual	1,25	-0,23	1,56	0,53
Población 2015	20.039	20.039	20.039	20.039
Población 2025 (estimado)	22.690	19.583	23.403	21.127
Población 2035 (estimado)	25.691	19.137	27.332	22.274
TCD 2025 %	13,23	-2,28	16,79	5,43
TCD 2035 %	28,20	-4,50	36,39	11,15

Se puede observar que para cada año la población del sector representa cerca del 1% del crecimiento poblacional previsto por la ETCV para La Nucía.

TABLA CRECIMIENTO ANUAL					
AÑO	TASA CRECIMIENTO (ETCV)	POBLACIÓN POTENCIAL	PREVISIÓN SECTOR	SECUENCIA	% INCREMENTO POBLACIÓN ANUAL LA NUCIA
Población de partida INE		18.242	349	6	
2019	1,25%	18.470			
2020	1,25%	18.701			
2021	1,25%	18.935			
2022	1,25%	19.171		58,17	0,25
2023	1,25%	19.411		58,17	0,24
2024	1,25%	19.654		58,17	0,24
2025	1,25%	19.899		58,17	0,24
2026	1,25%	20.148		58,17	0,23
2027	1,25%	20.400		58,17	0,23
2028	1,25%	20.655			
2029	1,25%	20.913			
2030	1,25%	21.174			
2031	1,25%	21.439			
2032	1,25%	21.707			
2033	1,25%	21.978			
2034	1,25%	22.253			
2035	1,25%	22.531			

No obstante, comoquiera que dicho escenario de crecimiento de la ETCV pudiera ser ciertamente optimista, se ha realizado una proyección con una hipótesis más conservadora, con tasas de crecimiento del 0,50%.

TABLA CRECIMIENTO ANUAL					
AÑO	TASA CRECIMIENTO (ETCV)	POBLACIÓN POTENCIAL	PREVISIÓN SECTOR	SECUENCIA	% INCREMENTO POBLACIÓN ANUAL LA NUCIA
Población de partida INE		18.242	349	6	
2019	0,50%	18.333			
2020	0,50%	18.425			
2021	0,50%	18.517			
2022	0,50%	18.610		58,17	0,63
2023	0,50%	18.703		58,17	0,63
2024	0,50%	18.796		58,17	0,62
2025	0,50%	18.890		58,17	0,62
2026	0,50%	18.985		58,17	0,62
2027	0,50%	19.080		58,17	0,61
2028	0,50%	19.175			
2029	0,50%	19.271			
2030	0,50%	19.367			
2031	0,50%	19.464			
2032	0,50%	19.561			
2033	0,50%	19.659			
2034	0,50%	19.757			
2035	0,50%	19.856			

En ambos casos, se puede confirmar la racionalidad del crecimiento de este sector atendiendo la dinámica poblacional demográfica del municipio en los diversos escenarios, y todo ello sin perjuicio del marcado carácter turístico-residencial que se contempla en el presente Programa (perfil muy presente en el municipio de La Nucia). Esta circunstancia hace que no sean de aplicación estricta las proyecciones poblacionales basadas en la dinámica demográfica endógena, pues una parte de estas viviendas tienen como destinatario futuros propietarios que le darán un uso vacacional.

7. CONCLUSIÓN.

Tal como se ha expuesto a lo largo de esta Memoria, el desarrollo del Programa de Actuación Integrada del Sector PP-3 REYMAR resulta sostenible para la Administración.

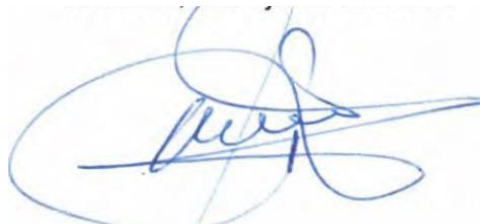
SALDO INGRESOS-GASTOS PUNTUALES	+ 925.491,99 €
SALDO INGRESOS-GASTOS PERIÓDICOS	+ 40.804,76 €
INGRESOS TOTALES -GASTOS TOTALES	+ 966.296,75 €

La Nucia, octubre de 2019

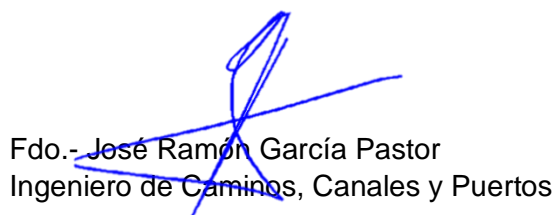
Por el Equipo Redactor


Fdo.- Rafael Ballester Cecilia
Abogado Urbanista

Por el Promotor



Fdo.- Alfredo Francisco García Murcia
AG VALORES, S.L.


Fdo.- José Ramón García Pastor
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos