Mª Mercedes Ripoll Morant (1 de 2)
Técnico Medio de Gestión Económica
Fecha Firma: 21/07/2017
HASH: df01a205c56505b86a3b84571e5b355e

Natalia Ferrer Bernabeu (2 de 2)
Arquitecto Municipal
Fecha Firma: 21/07/2017
HASH: 0d83b6884052b6c26664ebaa3cacffcaf

Memoria de Sostenibilidad

MODIFICACIÓN PUNTUAL nº 14 de las Normas Subsidiarias de BUSOT (NNSS 95)

Corrección de viales en la calle Penyagolosa, cambio de calificación en parcela dotacional, reclasificación de suelo urbano a suelo no urbanizable y ampliación de Zona Verde en Suelo Urbano en la urbanización "Pla Lloma"

Promotor: AJUNTAMENT de BUSOT

Mayo 2017

ÍNDICE

1. DATOS PREVIOS

2. CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN

3. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14COMPARÁNDOLOS CON LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES SIN LAAPROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14

6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

7. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y COMPARACIÓN CON LA ORDENACIÓN ACTUAL

8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS PRESUPUESTARIOS ESTIMADOS

MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 NORMAS SUBSIDIARIAS DE BUSOT.

En esta Memoria se pondera el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias, la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

1. DATOS PREVIOS

La Modificación Puntual nº 14 propuesta consiste en una reducción de la parcela dotacional de titularidad municipal a **4.490 m²,** destinando la superficie restante a un uso terciario, asimilable al uso comercial y al público de las Normas Urbanísticas, y que sea compatible con el uso residencial principal de la zona. Al mismo tiempo, para mantener el equilibrio dotacional recogido por la LOTUP, se plantea compensar esta merma de superficie dotacional que se ha recalificado como terciaria, reubicándola en otras parcelas, actualmente clasificadas como suelo urbano con la calificación de residencial, VU, y que se recalificarían como Zona Verde. También se reclasifica como Suelo No Urbanizable parte del Suelo Urbano no construido y con características orográficas que dificultan la construcción, considerado como Suelo Forestal Estratégico por la Infraestructura Verde de la Generalitat.

Por último, la Modificación Puntual pretende recoger el trazado de unos viales secundarios, ya ejecutados, que no se ajustan exactamente al planeamiento.

Por tanto, no existe obra urbanizadora pendiente. La Modificación Puntual propuesta y su gestión son de iniciativa municipal.

Información urbanística:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14					
DATOS URBANÍSTICOS					
Normas Subsidiarias			Modificación Puntual nº 14		
Equipamientos	Dotaciones	12.490 m²	Equipamientos	Dotaciones	4.490 m² (-8.000 m²)
	Zonas de Dominio y Uso Público	39.800 m²		Zonas de Dominio y Uso Público	53.983 m² (+14.183 m²)
Viario		126.943 m²	Viario		123.698 m² (-3.245 m²)
Residencial (VU) Vivienda unifamiliar aislada		295.524 m²	Residencial (VU) Vivienda unifamiliar aislada		275.355 m² (-20.169 m²)
Terciario		0 m²			8.000 m²

Se desclasifican 9.231 m^2 de suelo residencial que pasan a Suelo No Urbanizable 10.938 m^2 de suelo residencial cambian de calificación

DATOS RELATIVOS AL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
Se puede realizar una nueva construcción de uso terciario de 6.400 m^2 de techo y 4.800 m^2t en sótanos.	

DATOS RELATIVOS A LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN
No se urbaniza ni se prevé la urbanización de ninguna zona, estando toda la urbanización de la zona afectada ejecutada y recepcionada.
0 €

2. CUANTIFICACION DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN

En este apartado se analiza y cuantifica la **Inversión Municipal (IM)** para:

(i) La *ejecución de las obras de urbanización* necesarias para la transformación del suelo.

La Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo deben financiar la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables. Pero en este caso, al estar la urbanización realizada, no es necesario invertir en la ejecución de obras de urbanización.

IM URB = 0 €

(ii) La *ejecución de espacios libres o infraestructuras correspondientes a los sistemas generales* o redes primarias.

No es necesario invertir en infraestructuras de Sistema General.

IM SSGC = 0 €

(iii) La *edificación de equipamientos públicos locales o integrados en la red secundaria de dotaciones*, incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora.

En el ámbito el Ayuntamiento recibió la parcela dotacional, objeto de la Modificación, con una superficie de 12.490 m^2. No hay previsión de implantación de equipamientos en la misma.

IM EQ = 0 €

3. EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL

Los aumentos patrimoniales que se producen con la actuación son:

(i) **Obtención de *parcelas destinadas a equipamientos.*** El Ayuntamiento no va a obtener nuevas parcelas destinadas a equipamientos

S. EQ = 0 m^2s.

(¡i) **Obtención de *parcelas lucrativas***. Tras la Modificación Puntual el Ayuntamiento contará con una parcela para USO TERCIARIO de 8.000 m^2

El Ayuntamiento no debe soportar gastos de urbanización.

IM Urb = 0 €

(iii) **Obtención de los suelos dotacionales urbanizados, viarios y zonas verdes, así como las obras de urbanización e infraestructuras** ejecutadas con cargo a la actuación urbanizadora y que recibe la Administración Municipal.

1. Superficie de viario: 32.040 m^2
2. Superficie zonas verdes: 17.891,33 m^2
3. Obra de urbanización: 5.737.993,10 €

4. ESTUDIO DE LA LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

Se obtiene información del último presupuesto municipal liquidado para disponer de datos sobre:

(i) Repercusión de gasto-ingreso corriente por habitante, según la clasificación económica.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2016			
PRESUPUESTO DE GASTOS	**Importe**	**%**	**€/habitante**
Operaciones corrientes			
CAP 1.-Gastos de Personal	1.337.476,38	41,36	449,57
CAP2.-Gastos en bienes corrientes y de servicios	1.134.338,57	35,08	381,29
CAP3.-Gastos Financieros	14.210,32	0,44	4,78
CAP4.-Transferencias corrientes	64.404,44	1,99	21,65
Total operaciones corrientes	**2.550.429,71**	**78,87**	857,29
			0,00
Operaciones de capital			0,00
CAP6.-Inversiones Reales	506.537,30	15,66	170,26
CAP7.-Transferencias de Capital	16.675,99	0,52	5,61
CAP8.-Activos financieros	2.500,00	0,08	0,84
CAP9.-Pasivos financieros	157.590,14	4,87	52,97
Total operaciones de capital	**683.303,43**	**21,13**	229,68
Relación Capítulo 4 respecto de los Cap 1 y 2			
X= CAP4/(CAP1+CAP2)	0,026055527		
PRESUPUESTO DE INGRESOS	**Importe**	%	€/habitante
Operaciones corrientes			
CAP 1.-Impuestos Directos	1.586.169,25	51,24	533,17
CAP2.-Impuestos Indirectos	50.068,82	1,62	16,83

CAP3.-Tasa y otros ingresos	845.571,63	27,31	284,23
CAP4.-Transferencias corrientes	580.881,70	18,76	195,25
CAP5.-Ingresos Patrimoniales	25.687,10	0,83	8,63
Total operaciones corrientes	**3.088.378,50**	99,76	1038,11
Operaciones de capital			
CAP6.-Enajenación de Inversiones Reales	0,00	0,00	0,00
CAP7.-Transferencias de Capital	5.789,40	0,19	1,95
CAP8.-Activos financieros	1.600,00	0,05	0,54
CAP9.-Pasivos financieros	0,00	0,00	0,00
Total operaciones de capital	**7.389,40**	0,24	2,48
Desglose de Impuestos a repercutir por habitante			
Impuesto de Actividades Económicas	35.315,49	11,87	
Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica	135.809,24	45,65	

(ii) Análisis del presupuesto de Gastos, clasificación por Programas. Identificación de los Gastos dependientes e independientes de los habitantes. Repercusión del Gasto corriente por habitante de los capítulos 1 y 2.

Clasificación por Programa de Gastos			D/L de Uso por hbte.	CAP 1	CAP 2	CAP 1	CAP 2
				€	€	€	€
Área de Gasto	**Política de Gasto**	**Denominación**					
1		**SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS**					
	13	Seguridad y movilidad ciudadana		261.335,07	3.731,07	87,84	1,25
	15	Vivienda y Urbanismo		88.515,14	92.309,76	29,75	31,03
	16	Bienestar comunitario		162.681,09	422.148,97	54,68	141,90
	17	Medio ambiente		30.154,51	31.597,21	10,14	10,6
2		**ACTUACIONES DE PROTECCIÓN Y PROMOCIÓN SOCIAL**					
	21	Pensiones		0,00	0,00	0,00	0,0
	22	Otras pen. Económ. A favor de empleados		0,00	90,75	0,00	0,0
	23	Servicios Sociales y promoción social		48.765,46	19.276,21	16,39	6,4
	24	Fomento de empleo		0,00	0,00	0,00	0,0
3		**PRODUCCIÓ DE BIENES PÚBLICOS DE CARÁCTER PREFERENTE**				0,00	0,0
	31	Sanidad		0,00	0,00	0,00	0,0
	32	Educación		0,00	48.544,78	0,00	16,3
	33	Cultura		30.179,98	95.546,25	10,14	32,1
	34	Deporte		0,00	91.741,64	0,00	30,8
4		**ACTUACIONES DE CARÁCTER ECONÓMICO**				0,00	
	41	Agricultura, ganadería y pesca		0,00	0,00	0,00	0,0
	42	Industria y energía		0,00	0,00	0,00	0,0
	43	Comercio, turismo y pym empresa		142.747,60	54.459,16	47,98	18,3
	44	Transporte público		0,00	0,00	0,00	0,0

	45	Infaestructuras		0,00	0,00	0,00	0,00
	46	Investigación, desarrollo e innovación		0,00	0,00	0,00	0,00
	49	Otras actuaciones de carácter económico		0,00	0,00	0,00	0,00
9		**ACTUACIONES DE CARÁCTER GENERAL**				0,00	
	91	Órganos de gobierno		109.486,00	21.758,63	36,80	7,31
	92	Servicios de carácter general		381.627,44	253.134,14	128,28	85,09
	93	Administración financiera y tributaria		81.984,09	0,00	27,56	0,00
	94	Transferencias a otras AA.PP.		0,00	0,00	0,00	0,00
0		**DEUDA PÚBLICA**				0,00	0,00
	1	Deuda Pública		0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL				1.337.476,38	11.343.38,57	449,5718924	381,29

(iii) Obtención de los indicadores actuales de estabilidad presupuestaria, endeudamiento etc..

Los distintos indicadores presupuestarios del presupuesto liquidado del ejercicio objeto de análisis se exponen en el cuadro siguiente:

Datos de la liquidación ejercicio 2016	2016
Total ingresos (cap. I a V)(a)	3.088.378,50
Total gastos	2.550.429,71
Ahorro Bruto	537.948,79
Anualidad Teórica de amortización	72.311,47
Ahorro Neto (b)	465.637,32
Índice de ahorro neto (b*100/a)	0,15
Estabilidad presupuestaria	
Suma 1 a 7 ingresos	3.094.167,90
Suma 1 a 7 de gastos	3.073.643,00
Diferencia	20.524,90
Ajustes	46.191,97
Estabilidad presupuestaria	66.716,87
Ahorro	
Ingresos corrientes del ejercicio	
Gastos corrientes del ejercicio	
Diferencia	
Ajustes	
Ahorro (sobre liquidación ejer.ante.)	
%de Ahorro	
Nivel de endeudamiento	

5. ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES TRAS LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14 COMPARÁNDOLOS CON LOS GASTOS E INGRESOS CORRIENTES MUNICIPALES SIN LA APROBACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14

Se trata de ponderar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Pública. Para ello se deberá cuantificar el gasto público que comporta el mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y la prestación de los servicios resultantes y los ingresos.

5.a. Estimación de Gastos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal, por la nueva ordenación urbanística.

En esta Modificación se reproducen las características básicas del modelo preexistente, no existiendo ampliación de servicios recogidos en el presupuesto actual, para los que se mantiene el mismo sistema de gestión.

La estimación del gasto corriente municipal se realiza a partir de la **ratio de repercusión por habitante**, pero no hay un nuevo número de habitantes sino que éstos van a mantenerse.

Según la información estadística municipal, extraída del Estudio potencial de viviendas del Plan General de Busot, realizado en mayo de 2017, y de la información estadística de Busot, el tamaño medio familiar es de **1,34 hab/ vivienda.**

INFORMACIÓN ESTADISTICA BUSOT				
A	Número de Habitantes	Año 2016		Hab
B	Nº Habitantes	Padrón Habitantes 1/01/16	2975	Hab
C	Nº de Viviendas	Catastro Viviendas 2016	2.220	Uds
C1	Principales	(67,53 %) sg IVE	1.499	Uds
C2	Secundarias	(22,40 %) sg IVE	497	Uds
C3	Vacías	(10,07 %) sg IVE	224	Uds
D	Nº de Vehículos		2242	Uds
D1	Turismos		1674	Uds
D2	Resto Vehículos		568	Uds
E	Tamaño medio familiar	E= B/C1	**1,34**	**Hab/Vivienda**
F	Relación Vehículos/Vivienda	F= D1/C1	1,12	Vehículos/Vivienda
NUEVO PLANTEAMIENTO		No aumenta población		
G	Nuevos Habitantes	G= H x E	0	Habitantes
H	Nuevas Viviendas	S/Planteamiento	0	Uds
I	Nuevos Vehículos	I= H x F	0	Turismos

La nueva ordenación **no prevé la construcción de nuevas viviendas**, por lo que el incremento de población previsible es de**0 habitantes.**

Habitantes NOU = 0 viviendas x 1,65hab/vivienda = **0 habitantes**

De esta manera, la proyección de los gastos corrientes presupuestarios según la nueva ordenación urbanística continúa siendo el mismo al no variar el número de habitantes (2.578 hab.)

Es conveniente señalar que el Capítulo de gastos financieros se estima de manera independiente, pues no depende del incremento poblacional, sino de otros factores tales como la inversión prevista y la forma de financiación (ahorro, crédito, etc.

La estadística de viviendas se ha recogido de Catastro. Con la finalidad de emplear datos temporalmente homogéneos, el tamaño medio familiar se calcula con la Población que consta en el Padrón de habitantes, tal y como se refleja en el Estudio potencial de viviendas del PG de Busot citado.

La proyección presupuestaria de la nueva ordenación urbanística según la clasificación por programas de gasto, y su distribución entre los Capítulos 1 y 2 del presupuesto de gastos, así como la identificación de gastos dependientes e independientes del uso por los nuevos habitantes, no se calcula ya que, al permanecer igual el número de habitantes, **no sufre variación con respecto a la calculada**.

5.b. Estimación de Ingresos Corrientes de la Hacienda Pública Municipal.

Se distinguen dos formas de estimación:

(i) Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

Se realizará una estimación directa de las Bases Imponibles, a partir de la Valoración de los inmuebles (solares y edificaciones).

1. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI),
2. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO),
3. El Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

(ii) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

Su cuantía se estimará sobre la base de la mayor población prevista.

1. El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)
2. El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)
3. Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se obtiene la ratio de los ingresos por habitante del presupuesto municipal liquidado y se aplica esa ratio a los habitantes previstos en la nueva ordenación urbanística.

Pasamos a calcular los ingresos mencionados:

(i) Tributos directamente relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria.

i.1. Impuesto de Bienes Inmuebles. IBI

La Ponencia de Valores Catastrales de Busot fue aprobada en 2003.

No se prevé la construcción de nuevas viviendas, tan sólo de un edificio en la nueva zona terciaria. En un escenario favorable, se podría prever su finalización en el año 2021.

Se supone que no se aplican reducciones a la Base Imponible y que, por tanto, coincide con la Base Líquida, con la finalidad de simplificar el ejemplo.

La **Base Imponible** (Bl) del IBI es el valor catastral (VC) y éste es el 50% (RM:0,5) del valor de mercado (VV) del bien inmueble:

Bl = VC = RM x VV = 0,5 x VV

La **Base Liquidable** se obtiene tras aplicar la Reducción:

BL = Bl -R R: Reducción de la Base Imponible

La reducción aplicable anualmente es:

Rt = CRt (VC-VB) Rt: Reducción del año t

CRt: coeficiente reductor año t (t=l, 0,9;... t=9, 0,1)

(VC-VB): Componente individual de la reducción, VC Valor catastral nuevo, VB: Valor Base, Base liquidable t-1. En este supuesto R=0, por lo que la BL = Bl

La **Cuota íntegra** resulta del producto de la Base Liquidable por el tipo impositivo.

Cl = BL x ti

La Cuota Líquida se obtiene tras aplicar las Bonificaciones que correspondan a la Cuota Líquida: CL = Cl - B

i.1.1 El IBI del suelo.

Los valores de repercusión de las distintas zonas de valor, fijadas por la Ponencia de Valores Catastrales, son los que se muestran en el cuadro siguiente:

Cod.Via	Tramo	POL.	Sig.	Literal Via	Desc.Tramo	Val.Unitario	MBC	MBR
10406	001	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	RESIDENCIAL NETO	42,000000		93,760
10406	002	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	U.E. NETO SIN URBANIZAR	30,000000		93,760
10406	003	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	U.E. SUELO BRUTO	18,000000		93,760
10406	004	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	DOTACIONES	18,000000		93,760
10406	005	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	DOMINIO PUBLICO	6,000000		93,760
10506	001	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	RESIDENCIAL NETO	42,000000		93,760
10506	002	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	SUELO NETO SIN URBAN.	30,000000		93,760
10506	003	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	SUELO BRUTO	18,000000		93,760
10506	004	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	DOTACIONES	18,000000		93,760
10506	005	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	DOTACIONES	6,000000		93,760
10204	001	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	NETO.RESID.COMER.Y SOCIAL	66,000000		93,760
10204	002	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	NETO SIN URBANIZAR	48,000000		93,760
10204	003	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	BRUTO	30,000000		93,760
10204	004	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	EQUIP. ESCOLAR	42,000000		93,760

Cod.Via	Tramo	POL.	Sig.	Literal Via	MBR	Calif.	Zonif.	Int. Ocup.	Ord.	Mí	ni	Sup.Mín.	Pla
10406	001	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	93,760000	CS	RU	AE	3			800	2
10406	002	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	93,760000	CS	RU	AE	3			800	2
10406	003	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	93,760000	CS	RU	AE	3			800	2
10406	004	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	93,760000	CS	EQ	CE	1				
10406	005	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	93,760000	CS	EQ	CE	1				
10506	001	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	93,760000	CS	RU	AE	3			800	2
10506	002	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	93,760000	CS	RU	AE	3			800	2
10506	003	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	93,760000	CS	RU	AE	3			800	2
10506	004	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	93,760000	CS	EQ	CE	1				
10506	005	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	93,760000	CS	EQ	CE	1				
10204	001	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	93,760000	CS	RU	AE	3			800	2
10204	002	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	93,760000	CS	RU	AE	3			800	2
10204	003	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	93,760000	CS	RU	AE	3			800	2
10204	004	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	93,760000	CS	EQ	CE	1				

Cod.Via	Tramo	POL.	Sig.	Literal Via	Comerc.	Vivien.	Oficina	Indust.	Turist.
10406	001	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10406	002	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10406	003	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10406	004	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10406	005	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10506	001	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10506	002	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10506	003	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10506	004	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10506	005	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10204	001	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10204	002	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10204	003	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-
10204	004	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	--0.00-	--0.00-		--0.00-	--0.00-

Cod.Via	Tramo	POL.	Sig.	Literal Via	Turist.	Otro 1	Otro 2	Otro 3	Vuelo
10406	001	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10406	002	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10406	003	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10406	004	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10406	005	104	PL	UR. PISNELLA. ZV 06	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10506	001	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10506	002	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10506	003	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10506	004	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10506	005	105	PL	UR. PLA LLOMA. ZV 06	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10204	001	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10204	002	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10204	003	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	
10204	004	102	PL	UR. VALLE DORADO. ZV	--0.00-	--0.00-	--0.00-	--0.00-	

En este supuesto no existen bonificaciones aplicables al suelo, por lo que la cuota íntegra coincide con la líquida.

El valor catastral de los terrenos de uso residencial que pasan a ser suelo no urbanizable ha sido:

PARCELA	SUPERFICIE/M^2	VALOR CATASTRAL	IBI/€
3734202YH2630S	6.442	108.573,46	760,01
3734203YH2630S	5.872	99.017,25	693,12
4034504YH2643S	6.153	103.702,66	725,92
4034505YH2643S	6.338	82.864,37	580,05
4741606YH2644S	25.668	259.565,08	1.816,96

De estos terrenos, 9.231 m^{2}que se encuentran situados en la calle Carrasqueta, van a desclasificarse, por lo que dejarán de percibirse **926,67 €**.

Por otro lado 11.117 m^2 de la parcela catastral 4741606YH2644S pasarán a Zona de Dominio y Uso público. Sin embargo, esta parcela catastral, propiedad según información catastral de la Conselleria de no tributa desde el año , por lo que continuaran sin percibirse dichos ingresos.

La merma de los 9.231 m^{2}del suelo urbano que pasa a suelo no urbanizable, y que se corresponden con **927,67 €**de IBI, se va a compensar con el cambio de calificación de los 8.000 m^2 de suelo dotacional que va a pasar a terciario y por el que se percibirán un ingreso ligeramente superior a **930 €**

i.1.2. El IBI del inmueble edificado

Se realizan los cálculos con un procedimiento análogo al expuesto para el IBI de los solares, aunque teniendo en cuenta que el valor de la Construcción se obtendrá por aplicación al Módulo Básico de la Construcción obtenido de la Ponencia de Valores el coeficiente correspondiente de uso y tipología edificatoria de la Norma 20 del RD 1020/93.

Esto

MBC6		**265**	***€lm^{2}t***	
Ocio y hostelería	Norma 20 RD	1,70	600	€/m^{2}t
Residencial Edificación	Norma 20 RD	1,05	525	€/m^{2}t
Garajes	Norma 20 RD	0,62	310	€/m^{2}t

s valores se calculan por estimación al no facilitar las ponencias de valores catastrales los valores de repercusión para uso comercial en la zona.

Por tanto, para un edificio comercial de uso hotelero o de ocio y hostelería, de 6.400 m^2 de techo se obtiene un IBI anual de unos **10.000 €.**

i.2. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)

Se corresponde con el 3% del valor de construcción lo que equivale a (utilizando los módulos de referencia orientativos para la redacción de los presupuestos de obras del CTAA):

- Edificio de uso comercial terciario/hotelero de 6.500 m^{2}t + 4.800 m^{2}t de sótano =

6.500 m^2 x 475 €/m^2 x 1,6 = 4.940.000 €

4.800 m^2 x 475 €/m^2 x 0,6 = 1.368.000 €

Total Coste construcción= 6.308.000 €

ICIO = 6.308.000 € x 0,04 = **252.320 €**

i.3. El Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)

No existen nuevos ingresos por este concepto.

(ii) Ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria.

1 El Impuesto de Actividades Económicas (IAE)

Se estima en unos **513 € anuales**, dependiendo del tipo de hotel y de las bonificaciones que pudiera obtener el establecimiento por parte del Ayuntamiento que pretende fomentar este tipo de actividades.

2 El Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM)

No existen nuevos ingresos por este concepto.

3 Tasas y Otros tributos y transferencias corrientes e Ingresos Patrimoniales.

Se recoge aquí el ingreso obtenido con la enajenación de la parcela de 8.000 m^2, actualmente de titularidad municipal y que sería enajenada siguiendo el procedimiento señalado en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y por la normativa reguladora de la contratación de las Corporaciones Locales.

Enajenación parcela 8.000 m^2= **800.000 € aprox.**

6. ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Una vez estimados los ingresos y gastos públicos potenciales de la nueva ordenación urbanística, se analiza el efecto de los mismos sobre el presupuesto municipal. El desarrollo de este apartado tendrá un nivel de detalle diferente según el instrumento de ordenación del que se trate, Planeamiento General o de desarrollo.

En este caso, al tratarse de una Modificación Puntual de las NNSS se define la ordenación pormenorizada de la actuación de urbanización, aunque no justifica la adecuación de la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado.

La evaluación del impacto de la nueva ordenación urbanística sobre el presupuesto municipal se realiza en un escenario recesivo, teniendo en cuenta la coyuntura económica actual; por lo tanto considerando un ritmo de producción inmobiliaria al 50% de un escenario normalizado, es decir, a un 50% de ejecución de la demanda media.

Una vez definido el escenario edificatorio, se plantea calcular el número de viviendas que se van 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. **En este caso concreto la construcción se limitaba a la ejecución de un edificio terciario, no existiendo construcción de viviendas ni aumento del número de habitantes.**

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

Hipótesis de Escenario Recesivo				
Producción residencial anual	0	viviendas/1000/año	0	viv/año
Producción edificio terciario anual	0,20		0,20	edif/año
Número de habitantes/año	0	hab/1000/año	0	habitantes/año
Número de vehículos	0		0	vehículos/año
Tiempo necesario para edificar	2	Años		
Porcentaje de producción anual s/total	50%			

Esto es, independientemente de la situación económica recesiva, no existe un incremento poblacional ni de vehículos.

La repercusión en los presupuestos municipales se analiza año a año, a partir del ejercicio en que se concluye la construcción del establecimiento terciario.

En cada ejercicio presupuestario se estiman los ingresos y los gastos corrientes previsibles para ese año:

1 Los gastos corrientes independientes se imputarán íntegramente al presupuesto municipal desde la finalización del establecimiento terciario.

2 Los gastos corrientes vinculados a los servicios dependientes de la población se imputarán en función de los nuevos habitantes previstos que, como se ha analizado, no varían.

1. El Capítulo 4 de gastos se estima, año a año, en función de los incrementos permitidos por el gobierno. El techo de gastos aprobado por el gobierno el pasado 2 de diciembre de 2016 para el periodo 2017-2019 es el siguiente:

2017	2018	2019
2,1	2,3	2,5

Los ingresos corrientes dependientes de la población se estimarán teniendo en cuenta la evolución de los tres últimos ejercicios liquidados.

2. Los tributos directamente vinculados a los inmuebles (suelo y edificación) o a la actividad inmobiliaria, se imputarán en función de la producción prevista. Así, el primer año, la parcela está sin edificar, por tanto los ingresos por IBI serán, exclusivamente, del solar. En el segundo ejercicio se ingresará el ICIO por la licencia de obra concedida. Los ingresos previstos por el Impuesto de Bienes Inmuebles se calcularán deduciendo, año a año, los ingresos que el Ayuntamiento ya percibía previamente por este concepto

3. Una vez estimados los gastos e ingresos corrientes, año a año, se obtendrá el saldo fiscal para cada ejercicio.

4. Dado que solamente se analizan dos ejercicios, no aplicamos tasa de descuento a los saldos fiscales para comparar los resultados analizados.

Desde una perspectiva puramente financiera, se tratará de expresar que aún bajo la aspecto del escenario recesivo, el mantenimiento de la urbanización resultante de la actuación objeto de la memoria, no va tener repercusión en los capítulos de gastos no financieros puesto que no va a generar costes de mantenimiento ya que solamente, una vez concluida la actuación, va a tener una repercusión positiva en los capítulos 1 a 3 de los capítulos de ingresos por el cobro de impuestos y tasas derivadas de la liquidación de ICIO, recogida de RSU y alcantarillado, además de IVTM e IAE una vez puesta en marcha la actividad que se desarrollara.

Respecto a los capítulos de gastos financieros, su impacto va a ser nulo puesto que la financiación de la actuación va a ser a cargo de particulares y solamente, una vez más, la actuación tendrá impacto presupuestario en la partida de ingresos no financieros.

Además, expresar que respecto al IBI, tal y como se detalla en puntos anteriores, su repercusión es irrelevante puesto que la merma de suelo urbano que pasa a suelo no urbanizable, se va a compensar con el IBI resultante del cambio de calificación de suelo dotacional a terciario, por lo que en las comparativas que se realizan en el punto siguiente no se considera su incidencia.

En consecuencia, resulta aconsejable el desarrollo de la actuación en los términos establecidos.

7. ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN Y COMPARACIÓN CON LA ORDENACIÓN ACTUAL

El planteamiento en el escenario descrito, permite al Ayuntamiento evaluar posibles desviaciones que a lo largo de la ejecución de la actuación podrían llegar a producirse en función de cambios en el ciclo económico.

Teniendo en cuenta que la actuación propuesta no requiere de financiación externa, y que no implica incremento del gasto corriente o no financiero municipal, solamente, como se ha expresado su incidencia en vía ingresos corrientes y esto concluye que va a mejorar, en cualquier caso, el superávit presupuestario del Ayuntamiento, permitiendo obtener un margen positivo de autofinanciación muy beneficioso para la hacienda municipal.

7.1. INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS CORRIENTES

Al objeto de facilitar la comprensión del alcance que las actuaciones de inversión de la nueva ordenación pueden implicar sobre el presupuesto municipal, se expresan a continuación los resultados de la liquidación de los tres últimos ejercicios y las previsiones de liquidación del ejercicio actual y el siguiente bajo el supuesto siguiente:

1 Financiación (externa) de la inversión con cargo a los propietarios de la actuación, o subvenciones que cubran el 100% de la misma. Estas no son objeto de análisis en los aspectos referidos a su financiación al no incidir la misma sobre el presupuesto municipal.

INGRESOS NO FINANCIEROS. OPERACIONES CORRIENTES

CAPÍTULOS	Operaciones no financieras	DR/2014	DR/2015	DR/2016	Previsión 2017	Previsión 201
1	Impuestos directos	1.511.867,28	1.616.723,01	1.586.169,25	2.243.045,00	1.888.404
2	Impuestos indirectos	33.785,84	27.260,04	50.068,82	60.000,00	312.300
3	Tasas, precios..	732.154,85	807.959,61	845.571,63	850.800,00	850.800
4	Transferencias corrientes	549.212,94	641.722,65	580.881,70	574.842,00	550.200
5	Ingresos patrimoniales	20.401,75	27.141,08	25.687,10	24.700,00	25.000
	TOTALES	2.847.422,66	3.120.806,39	3.088.378,50	3.753.387,00	3.626.704

CAPÍTULO 1. El aumento del ejercicio 2016 respecto a 2017 se debe a la recaudación prevista del IBI que incluye el incremento de la recaudación generada por el proceso de regularización de los bienes inmuebles puestos en marcha en el año 2015. De acuerdo con la información facilitada por la Gerencia Catastral a través de Suma (Gestión Tributaria). Este proceso ha dado lugar a los siguientes incrementos:

Año	Incremento Base Liquidable	Incremento Cuota
2013	19.413.494,28 €	155.692,74 €
2014	162.314,17 €	162.314,17 €
2015	22.755.519,69	182.521,53 €
2016	24.120.865,94	168.846,44 €
	Total regularización	**669.374,88 €**

El reconocimiento de derechos de las cantidades indicadas en la tabla anterior se llevará a cabo por una sola vez, sin que se traslade a los años posteriores a 2017, salvo en lo relativo al valor de la base liquidable total del municipio.

Por lo expuesto, el referido incremento figura en la previsión de ingresos del capítulo 1, del ejercicio 2017 de la tabla anterior. En el ejercicio 2018 se ha considerado el importe del ejercicio 2017, deduciendo el incremento de regularización e incrementando al resultado un 20%, que se ha considerado supondría el impacto de la variación de la base liquidable.

GASTOS NO FINANCIEROS. OPERACIONES CORRIENTES

CAPÍTULOS	Operaciones no financieras	OR/2014	OR/2015	OR/2016	Dotaciones 2017	Dotaciones 2018
1	Gastos de personal	1.178.725,65	1.273.022,97	1.337.476,38	1.369.800,00	1.383.498,00
2	Gastos en bienes corrientes	927.391,92	1.099.887,03	1.134.338,57	1.292.900,00	1.322.63
3	Gastos financieros	86.166,59	21.450,57	14.210,32	17.200,00	17.59
4	Transferencias corrientes	65.843,47	54.020,75	64.404,44	107.600,00	110.07
5	Fondo de contingencia	0,00	0,00	0,00	35.000,00	35.80
	TOTALES	2.258.127,63	2.448.381,32	2.550.429,71	2.822.500,00	2.887.41

*Referencia 2017: Se expresan las dotaciones de crédito ya aprobadas en el presupuesto municipal.

*Referencia 2018: Se considera un incremento de gasto de 2,3% (*) respecto al ejercicio anterior bajo el supuesto de que la dotación prevista al inicio del ejercicio, finaliza el mismo en fase de obligación reconocida.

(*)ACUERDO DE CONSEJO DE MINISTROS POR EL QUE SE FIJAN LOS OBJETIVOS DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y DE DEUDA PÚBLICA PARA EL CONJUNTO DE ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y DE CADA UNO DE SUS SUBSECTORES PARA EL PERÍODO 2017-2019 Y EL LÍMITE DE GASTO NO FINANCIERO DEL PRESUPUESTO DEL ESTADO PARA 2017

REGLA DE GASTO PARA EL PERIODO 2017-2019

Tasa de referencia nominal (°/o variación anual)

2017	2018	2019
2,1	2,3	2,5

7.2. INGRESOS-GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

INGRESOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

CAPÍTULOS	Operaciones no financieras	DR/2014	DR/2015	DR/2016	Previsión 2017	Previsión 2018
6	**Enajenación i. reales**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**100,00**	**0,00**
7	**Transfer. de capital**	**0,00**	**134.593,30**	**5.789,40**	**2.100,00**	**2.200,00**
		0,00	**134.593,30**	**5.789,40**	**2.100,00**	**2.200,00**

GASTOS NO FINANCIEROS DE CAPITAL

CAPÍTULOS	Operaciones no financieras	OR/2014	OR/2015	OR/2016	Previsión OR liquid. 2017	Previsión OR liquid. 2018
6	Inversiones reales	210.956,14	258.618,15	506.537,30	**690.000,00**	350.000,00
7	Transferer. de capital	148.829,75	20.994,24	16.675,99	7.000,00	7.161,00
	TOTALES	359.785,89	279.612,39	523.213,29	697.000,00	357.161,00

7.3. INGRESOS-GASTOS FINANCIEROS

Cuando alguna de las inversiones a cargo del municipio haya sido financiada con el recurso al crédito se verá incrementado el Capítulo nueve de ingresos y gastos. Usualmente lo será en primer lugar el de ingresos por el importe total previsto, y en segundo lugar, y con la lógica descorrelación cuando esté previsto un plazo de carencia, el Capítulo nueve de gastos por el importe de la amortización anual.

Este supuesto no se contempla; como se ha referenciado anteriormente el Ayuntamiento no ejecuta la actuación, no generando necesidad de financiación externa ni autofinanciación, por lo que su índice de endeudamiento no sufre variación respecto al existente antes de la modificación puntual propuesta. Tampoco el superávit presupuestario sufre impacto puesto que no se utilizan recursos propios.

8. ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS PRESUPUESTARIOS ESTIMADOS (SUPERÁVIT O DÉFICIT PRESUPUESTARIO: EL CUMPLIMIENTO DE LA ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA)

SUPERÁVIT/DÉFICIT PRESUPUESTARIO	2016	2017	2018
Ingresos no financieros corrientes	3.088.378,50	3.753.387,00	3.626.704,14
Ingresos no financieros de capital	5.789,40	2.100,00	2.200,00
Gastos no financieros corrientes	2.550.429,71	2.822.500,00	2.887.417,50
Gastos no financieros de capital	523.213,29	697.000,00	357.161,00
Ajustes	46.191,97	-95.000,00	-110.000,00

Superávit (+) Déficit (-) Presupuestario	66.716,87	140.987,00	274.325,64

Según el artículo 4 del Real Decreto 1463/2007, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 18/2001, de 12 de noviembre, de Estabilidad Presupuestaria, en su Aplicación a las Entidades Locales la instrumentación del principio de estabilidad presupuestaria se realizará de la siguiente forma:

"1.Las entidades locales, sus organismos autónomos y los entes públicos dependientes de aquéllas, que presten servicios o produzcan bienes no financiados mayoritariamente con ingresos comerciales, aprobarán, ejecutarán y liquidarán sus presupuestos consolidados ajustándose al principio de estabilidad definido en los apartados 1 y 3 del artículo 19 de la Ley General de Estabilidad Presupuestaria".

Y por su parte el artículo 15 Reglamento establece: "1. Se entenderá cumplido el objetivo de estabilidad cuando las liquidaciones presupuestarias de los sujetos comprendidos en el artículo 4.1 del reglamento, alcancen, una vez consolidados, y en términos de capacidad de financiación, de acuerdo con la definición contenida en el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales, el objetivo de equilibrio o superávit"

Se hecho necesario, por tanto, evaluar el cumplimiento del objetivo de estabilidad presupuestaria para cada ejercicio que hemos establecido en el escenario de estudio para el impacto de la modificación de las NN.SS. Además se expresa el dato cierto de la liquidación aprobada, correspondiente al ejercicio 2016.

Para la evaluación del objetivo de estabilidad presupuestaria en este ayuntamiento, se analiza la información estructurada de forma que sea posible el análisis del objetivo de estabilidad presupuestaria, con arreglo a los datos que hemos previsto como resultados de liquidación en 2017 y 2018. Además procede la realización de los ajustes siguientes de acuerdo con el "Manual de cálculo del déficit en Contabilidad Nacional adaptado a las Corporaciones Locales" de la IGAE .

Aunque no se ha pormenorizado en la tabla, los ajustes se realizan, siguiente el manual referenciado, en los siguientes conceptos:

-Ajuste por el registro en contabilidad nacional de impuestos, cotizaciones sociales, tasas y otros ingresos.

-Operaciones entre Entes del grupo o con otras administraciones.

-Ajuste devolución de la liquidación definitiva negativa de la Participación en los Tributos del Estado del año 2008, 2009 y 2013:

-Ajuste por devoluciones de ingresos pendientes de aplicar a presupuesto.

- El ajuste por el tratamiento de los intereses en contabilidad nacional.

-Ajuste por consolidación de transferencias con otras AA.PP.

En los ajustes expresados en la tabla, se ha previsto en el ejercicio 2017 y 2018 realizar el supuesto más adverso y como se comprueba el resultado es de superávit por lo que podemos concluir que la Modificación Puntual nº 14 de las NN.SS. de Busot, solamente va a tener su impacto, desde el punto de vista económico, en el estado de ingresos y por lo tanto la

consecuencia presupuestaria para la hacienda municipal es de incremento del superávit presupuestario.

En Busot, a 22 de junio de 2017

El Arquitecto Municipal

Natalia Ferrer Bernabeu

La Técnico de Gestión económica

Mª Mercedes Ripoll Morant