

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA  
SECTOR DE SUELO URBANIZABLE  
“MEDINA” DE LLÍBER (ALICANTE).**

**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**



**PROMOTOR:**



## ÍNDICE

---

- 1. CONTEXTO LEGAL.**
- 2. METODOLOGÍA.**
- 3. ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.**
- 4. PRESUPUESTOS MUNICIPALES.**
- 5. ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.**
- 6. ANÁLISIS DINÁMICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.**
- 7. CONCLUSIÓN.**

## 1. CONTEXTO LEGAL.

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

Tal y como establece el apartado cuarto del artículo 22 del 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:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá 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.

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

1. 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.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunitat Valenciana, adaptándose a lo establecido en el TRLS, viene a exigir la memoria de Sostenibilidad Económica como documento integrante de la proposición jurídico-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 Medina de LLíber.

## 2.- METODOLOGÍA.

Para determinar la sostenibilidad económica del PAI Medina de Llíber procede analizar los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales y demás recursos que componen las haciendas locales.

El gasto será determinado, en principio, en función de la población proyectada, aplicando a la misma la repercusión, actualmente prevista en el presupuesto municipal, de gastos por operaciones corrientes, en el bien entendido de que a mayor población, mayores gastos administrativos.<sup>1</sup>

En cuanto a los ingresos, procederemos a realizar una estimación de los ingresos, predominantemente tributarios, derivados de la actuación. Unos los estimaremos mediante previsión específica aplicando las ordenanzas municipales, y otros mediante la misma metodología que en el caso del gasto público, esto es, por aplicación de las repercusiones por habitante de dichos ingresos según el presupuesto municipal vigente.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deba asumir y los ingresos que percibirá como consecuencia de la nueva actuación urbanizadora determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo. Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local, pues la coherencia del planeamiento municipal debe de estar amparada por la viabilidad de los mismos, tanto desde el punto de vista técnico como económico.

El estudio objeto del presente documento se diferencia de los tradicionales Estudios Económico Financieros, en que estos tienen por finalidad analizar la suficiencia de los recursos (públicos y privados) para garantizar la financiación de todas las infraestructuras y servicios necesarios para la puesta en funcionamiento de la nueva "pieza de ciudad" sin merma de calidad urbana, mientras que el nuevo Informe de Sostenibilidad Económica, además de lo anterior, tiene una perspectiva temporal superior, pues plantea un análisis que trasciende de la fase de ejecución urbanizadora y se ocupa del coste público que comporta el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones públicas constituyentes de las nuevas áreas, una vez urbanizadas y recibidas por la Administración Pública.

El coste de implantación de las infraestructuras en nada afecta a la Hacienda Pública Local, pues rige el principio básico en el sistema urbanístico español de reparto de

---

<sup>1</sup> Aunque esta afirmación debe ser moderada en el sentido de que no siempre una actuación urbanística supone incremento neto de población, ya que las nuevas viviendas proyectadas serán también ocupadas por personas que ya son vecinos del municipio, y que únicamente se desplazan a un nuevo barrio tratando de mejorar sus condiciones actuales.

cargas y beneficios, que establece la financiación privada íntegra de las cargas de urbanización por los propietarios beneficiarios de la actuación urbanística que incluyen todos los costes necesarios para la implantación y puesta en marcha de las infraestructuras y servicios urbanísticos del ámbito a ejecutar.

De esta forma, se garantiza la ejecución de las infraestructuras, directa o indirectamente, y se completa la financiación por los propietarios de los terrenos. Por tanto, en nada afecta a la Hacienda Pública el coste de implantación de las infraestructuras, lo que justifica que no se aborde dicha fase en el presente estudio.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la hacienda municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

El estudio de sostenibilidad económica deberá ocuparse de la evaluación para la Hacienda Local, analizando los Costes de Mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes y estimando la cuantía de los ingresos municipales derivados de la implantación de los principales tributos locales.

Para determinar la sostenibilidad económica de la actuación descrita vamos a determinar cuáles son los costes de mantenimiento que tendría que soportar la Administración municipal **una vez finalizadas y recibidas las obras de urbanización**, así como los ingresos que se obtendrían como consecuencia de que se habite esta nueva pieza de la ciudad, lo que sucederá de forma paulatina, por lo que además del análisis estático, plantaremos un escenario dinámico para determinar la diferencia de gastos y de ingresos. Será el saldo resultante de la diferencia de ambos el que nos permita concluir si la actuación resulta sostenible, lo que, como posteriormente veremos, debe responderse en sentido afirmativo.

### 3.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO.

El Programa de Actuación Integrada “MEDINA” de Llíber tiene por objeto el desarrollo de un Sector de suelo urbanizable cuya ordenación estructural y pormenorizada está determinada en el Plan Parcial modificativo y Homologación Sectorial que fue aprobado por Resolución de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte fechada el 29 de marzo de 2001, publicada con sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante nº 178, de 4 de agosto de 2001.

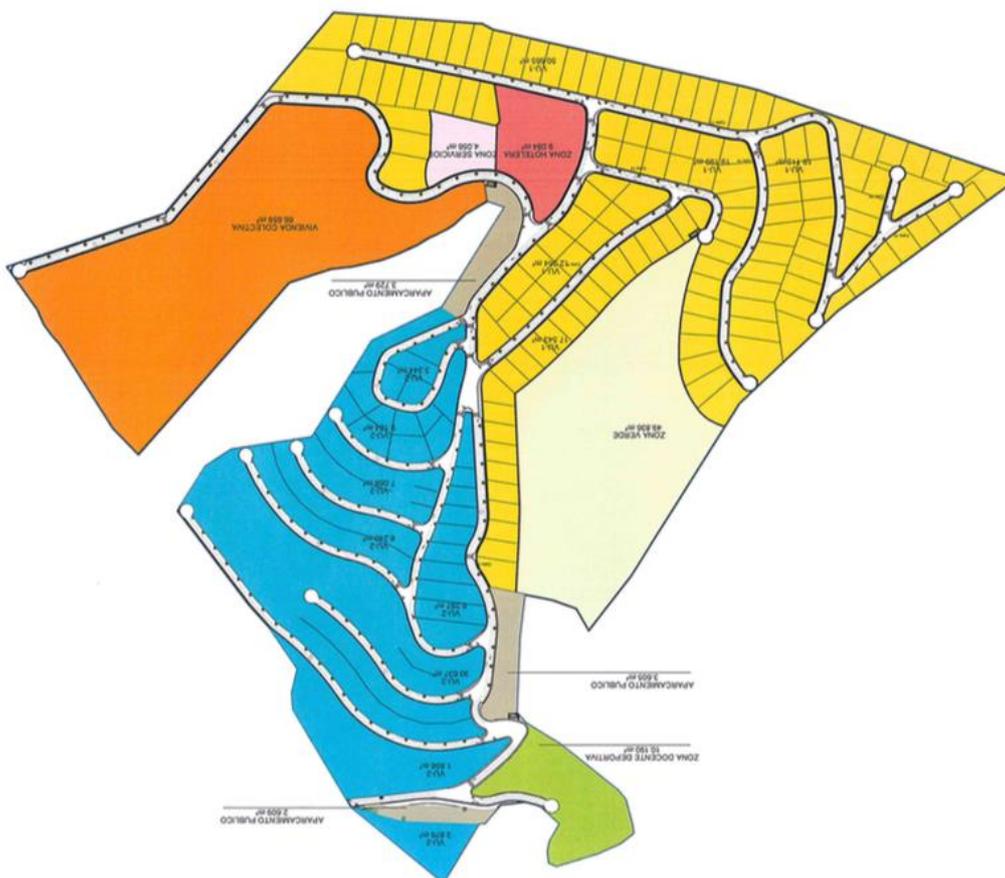


Imagen de la ordenación urbanística aprobada en 2001, vigente actualmente.

Dispone de una superficie aproximada de **406.213,00 m<sup>2</sup>**, siendo su uso predominante el residencial, admitiéndose como compatible el terciario.

Está prevista la construcción de un número aproximado de 488 viviendas, con una edificabilidad total de 125.779 m<sup>2</sup>, siendo su índice de edificabilidad bruta 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En el siguiente cuadro se resumen las principales magnitudes urbanísticas del Sector:

|               |                   | U.E.2   |         | U.E.1  |        | TOTAL   |         |
|---------------|-------------------|---------|---------|--------|--------|---------|---------|
| PRIVADO       | Colectiva         | 38.510  | 233.433 | 27.386 | 46.076 | 65.896  | 279.509 |
|               | V.U.1             | 118.547 |         | -      |        | 118.547 |         |
|               | V.U.2             | 63.314  |         | 18.690 |        | 82.004  |         |
|               | Hotelero          | 9.053   |         | -      |        | 9.053   |         |
|               | Servicios         | 4.009   |         | -      |        | 4.009   |         |
| DOTACIONAL    | Docente deportivo | 10.100  | 68.810  | -      | -      | 10.100  | 68.810  |
|               | Zona verde        | 48.974  | -       | -      | -      | 48.974  |         |
|               | Aparcamiento      | 9.736   | -       | -      | -      | 9.736   |         |
| VIALES        |                   | 52.551  |         | 5.343  |        | 57.894  |         |
| SUPERF. BRUTA |                   | 354.794 |         | 51.419 |        | 406.213 |         |

|                                      |                                     |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie total del sector          | 406.213 m <sup>2</sup>              |
| Superficie de parcelas netas         | 279.509 m <sup>2</sup>              |
| Número máximo de viviendas           | 488                                 |
| Densidad de viviendas                | 12 viv./Ha                          |
| Edificabilidad total                 | 125.779 m <sup>2</sup> de techo     |
| Coefficiente de edificabilidad bruta | 0'30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Coefficiente de edificabilidad neta  | 0'45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |

El Sector de Suelo Urbanizable "MEDINA" del término municipal de Llíber (Alicante) se localiza al sureste del término municipal, en unas parcelas que en la actualidad carecen de uso concreto, salvo la existencia de un colegio privado.

#### 4.- PRESUPUESTOS MUNICIPALES.

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 (en adelante, LRHL) 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 social pertenezca íntegramente a la entidad local correspondiente”*.

Si atendemos, por tanto, a los presupuestos municipales, podemos obtener tanto los gastos como los ingresos previstos por la Administración municipal, tanto para sí misma como para sus organismos autónomos. Por ello, tomando como base el presupuesto municipal de Llíber del año 2016 se obtienen los siguientes datos:

| CAPÍTULO DE INGRESOS                                  | IMPORTE             | RATIO HABITANTES |
|---|---------------------|------------------|
| 1. IMPUESTOS DIRECTOS                                 | 654.239,64          | 522,97           |
| 2. IMPUESTOS INDIRECTOS                               | 66.430,66           | 53,10            |
| 3. TASAS, PRECIOS PÚBLICOS Y OTROS INGRESOS           | 380.557,07          | 304,20           |
| 4. TRANSFERENCIAS CORRIENTES                          | 274.540,45          | 219,46           |
| 5. INGRESOS PATRIMONIALES                             | 5.299,91            | 4,24             |
| <b>A.1. OPERACIONES CORRIENTES</b>                    | <b>1.381.067,73</b> | <b>1.103,97</b>  |
| 6. ENAJENACIÓN DE INVERSIONES REALES                  | -                   | -                |
| 7. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL                          | -                   | -                |
| <b>A.2. OPERACIONES DE CAPITAL</b>                    | <b>-</b>            | <b>-</b>         |
| <b>A) OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>                  | <b>1.381.067,73</b> | <b>1.103,97</b>  |
| 1. ACTIVOS FINANCIEROS                                | 14.119,42           | 11,29            |
| 2. PASIVOS FINANCIEROS                                | -                   | -                |
| <b>B.1 VARIACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS</b> | <b>14.119,42</b>    | <b>11,29</b>     |
| <b>B) OPERACIONES FINANCIERAS</b>                     | <b>14.119,42</b>    | <b>11,29</b>     |
| <b>TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS</b>                     | <b>1.395.187,15</b> | <b>1.115,26</b>  |

| CAPÍTULO DE GASTOS                           | IMPORTE             | RATIO HABITANTES |
|--|---------------------|------------------|
| <b>1 GASTOS DE PERSONAL</b>                  | <b>313.813,14</b>   | <b>250,85</b>    |
| <b>2 GASTOS CORRIENTES EN BIENES</b>         | <b>368.346,48</b>   | <b>294,44</b>    |
| <b>3. GASTOS FINANCIEROS</b>                 | <b>-</b>            | <b>-</b>         |
| <b>4 TRANSFERENCIA CORRIENTES</b>            | <b>251.069,03</b>   | <b>200,69</b>    |
| <b>A.1. OPERACIONES CORRIENTES</b>           | <b>933.228,65</b>   | <b>745,99</b>    |
| 1. INVERSIONES REALES                        | 103.518,63          | 82,75            |
| 2. TRANSFERENCIAS DE CAPITAL                 | -                   | -                |
| <b>A.2. OPERACIONES DE CAPITAL</b>           | <b>103.518,63</b>   | <b>82,75</b>     |
| <b>A) OPERACIONES NO FINANCIERAS</b>         | <b>1.036.747,28</b> | <b>828,73</b>    |
| 3. ACTIVOS FINANCIEROS                       | -                   | -                |
| <b>B.1. VARIACIÓN DE ACTIVOS FINANCIEROS</b> | <b>-</b>            | <b>-</b>         |
| 4. PASIVOS FINANCIEROS                       | 28.281,04           | 22,61            |
| <b>B.1. VARIACIÓN DE PASIVOS FINANCIEROS</b> | <b>28.281,04</b>    | <b>22,61</b>     |
| <b>B) OPERACIONES FINANCIERAS</b>            | <b>28.281,04</b>    | <b>22,61</b>     |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>1.065.028,32</b> | <b>851,34</b>    |

La liquidación del presupuesto Municipal del año 2016 se cerró con unos **gastos** de 1.065.028,32 euros.

Las partidas corrientes que forman el conjunto de gastos necesarios para el funcionamiento habitual de la Administración suponen un 87,62% del total.

Un 34,58% del Presupuesto se destina a la compra de bienes y servicios, es decir, a la gestión diaria de la ciudad, y un 29,46% al personal.

En relación con los Capítulos de **Ingresos**, la liquidación presupuestaria de 2016 arroja unos derechos reconocidos netos de 1.395.187,15 euros.

Los Impuestos directos son la partida principal, ya que representan el 46,89% de los ingresos públicos, siendo el IBI el más importante.

Finalmente, el Capítulo de transferencias corrientes, nutrido fundamentalmente por las Transferencias de la Administración General del Estado aporta el 19,67% de los ingresos municipales.

Para poder determinar los **gastos** que la nueva actuación supondrá para la Administración municipal se **utilizará la ratio Gasto corriente por habitante (851,34 euros/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, determinándose, 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. No se han considerado ni las operaciones de capital ni las operaciones financieras, al entender que el aumento de la población por el desarrollo de esta actuación no va a incrementarlos sustancialmente.

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 2016 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.

## 5.- ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Una vez determinados los puntos de partida, en el presente apartado vamos a realizar una estimación tanto de los ingresos como de los gastos que el desarrollo de la actuación representaría para la Administración municipal, determinando la diferencia entre ambos la sostenibilidad económica de la actuación.

El análisis estático no estudia la evolución de los ingresos y gastos derivados de la operación a lo largo de los diferentes ejercicios sino que presenta ambas magnitudes referidas a un momento puntual. Sus resultados son la base del análisis dinámico que posteriormente se expondrá.

### 5.1. Principales magnitudes.

Como se ha indicado con anterioridad, para la elaboración del presente estudio de sostenibilidad económica se ha partido de los datos presupuestarios reales del municipio de Llíber correspondientes al año 2016.

Asimismo, ha resultado fundamental utilizar el número de habitantes que actualmente posee el municipio de Llíber, que según datos municipales, son 951 habitantes censados, más una población no censada que se cuantifica en 300 habitantes, por lo que la **población total considerada han sido 1.251 habitantes**.

Teniendo en cuenta que la nueva actuación tiene asignada una edificabilidad residencial de **119.901,15 m<sup>2</sup>t** (de ellos, 90.248 m<sup>2</sup>t corresponden a vivienda unifamiliar mientras que 29.653,15 m<sup>2</sup>t corresponden a vivienda colectiva), ello supone, aproximadamente, la construcción en el municipio de **488 nuevas viviendas**. Si consideramos que cada vivienda va a estar ocupada por una media de 2,1 personas, podemos estimar que la nueva actuación, en su plena ocupación, va a estar habitada por 1.024 habitantes.

No obstante lo anterior, ello no va a significar necesariamente que la población de Llíber vaya a incrementarse en esta proporción, pues muchas viviendas tendrán la consideración de segunda residencia por lo que se tratará de una población estacional (a efectos del INE, las viviendas se computarán como secundarias, no principales). Por ello, se ha aplicado un coeficiente de ponderación de 0,3.

Por tanto, se estima que la nueva actuación va a suponer un incremento poblacional de **307 habitantes**.

El resto de magnitudes de la actuación de especial relevancia para la elaboración del presente estudio son las siguientes:

|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Edificabilidad residencial vivienda colectiva   | 29.653 m <sup>2</sup> t       |
| Edificabilidad residencial vivienda unifamiliar | 90.248 m <sup>2</sup> t       |
| Edificabilidad terciaria                        | 5.878 m <sup>2</sup> t        |
| <b>Total edificabilidad</b>                     | <b>125.779 m<sup>2</sup>t</b> |

## 5.2. Gasto público asociado a la actuación.

En principio, con la legislación vigente, una actuación urbanística convencional no conlleva gasto público asociado en la **fase de ejecución y construcción**, dado que estos costes son imputables a la propiedad del suelo. La administración actuante, cesionaria del 10% del aprovechamiento tipo, recibe este suelo ya urbanizado, además de las zonas verdes e infraestructuras necesarias para dotar de la condición de solar al conjunto de suelos lucrativos.

En la **fase de explotación**, sí que se generan unos gastos para la Administración actuante, en este caso, el Ayuntamiento de Llíber. Se trata de servicios directos prestados a los ciudadanos, algunos de los cuales se financian vía recibo, tasa o tarifa repercutible directamente al usuario (costes de suministro de energía eléctrica y extensión de redes, tasa de recogida de residuos, suministro de agua potable, canon de saneamiento...), y otros se financian con cargo al presupuesto municipal de cada ejercicio, entendiendo en este concepto los servicios prestados genéricamente a los nuevos ciudadanos del sector, cuya presencia supone en principio una mayor carga administrativa municipal.

Para concretar estos gastos administrativos, y siguiendo las orientaciones de la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica (Fomento, 2011), se ha analizado el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Llíber de 2016, obteniéndose los gastos públicos asociados a los capítulos 1, 2, 3 y 4, repercutiendo dicho importe por habitante del municipio, y aplicando esta ratio a la población prevista del nuevo desarrollo.

Por lo tanto:

- (a) No se prevén gastos de urbanización y edificación con cargo a la Hacienda Pública, ya que estos serán financiados con cargo a la actuación.
- (b) Los gastos durante la fase de explotación se estiman, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **261.736,46 euros** (ratio gasto/habitante x número de habitantes).

## 5.3.- Ingresos públicos asociados a la actuación.

Los recursos que constituyen la Hacienda de las entidades locales son los siguientes:

- a) Los ingresos procedentes de su patrimonio y demás de derecho privado.
- b) Los tributos propios clasificados en tasas, contribuciones especiales e impuestos y los recargos exigibles sobre los impuestos de las comunidades autónomas o de otras entidades locales.
- c) Las participaciones en los tributos del Estado y de las comunidades autónomas.
- d) Las subvenciones.
- e) Los percibidos en concepto de precios públicos.
- f) El producto de las operaciones de crédito.
- g) El producto de las multas y sanciones en el ámbito de sus competencias.
- h) Las demás prestaciones de derecho público.

Para la elaboración del presente estudio vamos a estimar que el nuevo desarrollo generará únicamente ingresos por el devengo de los tributos municipales y participación en tributos del Estado y las Comunidades Autónomas. No se van a cuantificar otros ingresos al entender que no van a ser sustanciales siendo, asimismo, complejo determinar su relación de causalidad con la actuación.

Concretamente, se han considerado los siguientes supuestos como generadores de ingresos:

A.- Ingresos públicos de único devengo.

- Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

B.- Ingresos periódicos.

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).
- Tasas municipales relacionadas con tratamiento de residuos, limpieza y alcantarillado.
- Impuesto de Actividades Económicas (IAE).
- Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).
- Participación en tributos del Estado.

### C.- Ingresos por actividad.

- Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU).

#### a) **Cuantificación de los tributos locales.**

Dentro de los tributos que integran los recursos económicos de las Administraciones Locales vamos a referir los impuestos y tasas cuyo devengo se ocasiona con ocasión del desarrollo de la actuación.

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

- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).
- b) Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).
- c) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM).

Asimismo, los ayuntamientos **podrán establecer y exigir** el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

El Ayuntamiento de Llíber además de los tres impuestos que debe exigir obligatoriamente (IBI, IAE e IVTM), según lo establecido en la LRHL, también regula la exigencia del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

Por tanto, debemos proceder, sobre la base de la regulación establecida en las ordenanzas fiscales reguladoras, pues no se pretende modificar la presión fiscal, a estimar los ingresos que una vez desarrollada la actuación percibirá la Administración municipal por estos conceptos.

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:

- h) Otorgamiento de las licencias urbanísticas exigidas por la legislación del suelo y ordenación urbana.
- i) Otorgamiento de las licencias de apertura de establecimientos, así como por la realización de la actividad de verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación sectorial cuando se trate de actividades no sujetas a autorización o control previo.
- 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, al propiciar el desarrollo la actuación la concurrencia del hecho imponible que permita el devengo de la tasa, debemos señalar que el Ayuntamiento de Llíber tiene regulada, entre otras, las siguientes:

- Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por prestación del servicio de alcantarillado.
- Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por prestación del servicio de suministro y acometida de agua potable.
- Ordenanza fiscal reguladora de la tasa por documentos que expidan o de que extiendan las administraciones o autoridades locales a instancia de parte.

Obviamente, una vez el sector esté desarrollado, como consecuencia de la “ampliación de la ciudad” se devengarán otras tasas además de las referidas anteriormente (instalación cajeros automáticos, retirada de vehículos de la vía pública,...). Dada la dificultad de la estimación directa de las mismas, estimaremos su cuantía aplicando una ratio por habitante que calcularemos en función de los datos obtenidos de los presupuestos municipales.

Por otra parte, cabe destacar que conforme a lo dispuesto en el art. 20.4.s) de la LRHL el Ayuntamiento de Llíber también reguló la tasa por la prestación del servicio de recogida de Basuras cuyo importe medio se situaba en 91,53 euros anuales por vivienda.

Para realizar una estimación de estos ingresos, se ha elaborado un cuadro que parte de las siguientes premisas:

- (a) Se ha utilizado el coste de edificación como base para la liquidación del ICIO.

- (b) Se ha realizado una estimación del valor del suelo más construcción para la liquidación del IBI, conforme al tipo de gravamen previsto en la ordenanza municipal.
- (c) El resto de ingresos se ha obtenido bien por aplicación de las determinaciones de las ordenanzas municipales, bien por repercusión de ingresos previstos en el presupuesto municipal del Ayuntamiento de Llíber en 2016.

En los siguientes cuadros sintetizamos el importe obtenido en cada caso:

| <b>B. INGRESOS PUNTUALES</b>        |                        |                               |                       |                         |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| <b>B.1 ICIO</b>                     | <b>3.740.679,31</b>    |                               | 4,00%                 |                         |
| <b>COSTES CONSTRUCCION</b>          |                        |                               |                       |                         |
|                                     | <b>Coste ejecución</b> | <b>EDIFICABILIDAD</b>         |                       | <b>COSTE E.JECUCION</b> |
| Colectiva                           | 600,00                 | 29.653,19                     |                       | 17.791.912,93           |
| Aislada                             | 800,00                 | 90.247,91                     |                       | 72.198.331,30           |
| Terciario                           | 600,00                 | 5.877,90                      |                       | 3.526.738,60            |
|                                     |                        |                               |                       | 93.516.982,82           |
|                                     | <b>PEM</b>             | <b>CUOTA</b>                  |                       |                         |
| RESIDENCIAL COLECTIVA               | 17.791.912,93          | 711.676,52                    |                       |                         |
| RESIDENCIAL AISLADA                 | 72.198.331,30          | 2.887.933,25                  |                       |                         |
| TERCIARIO                           | 3.526.738,60           | 141.069,54                    |                       |                         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>93.516.982,82</b>   | <b>3.740.679,31</b>           |                       |                         |
| <b>B.2 PLUSVALIA 415.135,93</b>     |                        |                               |                       |                         |
|                                     | <b>valor catastral</b> | <b>inmuebles transmitidos</b> |                       | <b>cuota</b>            |
| RESIDENCIAL LIBRE                   | 14.728.293,79          | 60%                           |                       | 79.444,42               |
| RESIDENCIAL PROTEGIDO               | 59.193.606,87          | 60%                           |                       | 319.290,32              |
| TERCIARIO                           | 3.040.636,46           | 60%                           |                       | 16.401,19               |
| <b>TOTAL PLUSVALIA</b>              | <b>76.962.537,12</b>   |                               |                       | <b>415.135,93</b>       |
| <b>B.3 TASAS 1.413.214,63</b>       |                        |                               |                       |                         |
|                                     | <b>PEM</b>             |                               |                       | <b>TOTAL</b>            |
| LICENCIA EDIFICACION                | 93.516.982,82          |                               |                       | 935.169,83              |
|                                     | <b>CUOTA</b>           | <b>Nº VIVIENDAS</b>           |                       | <b>TOTAL</b>            |
| TASA SUMINISTRO Y ACOMETIDA AGUA PC | 901,52                 | 488                           |                       | 439.941,76              |
| TASA ALCANTARILLADO                 | 48,08                  | 488                           |                       | 23.463,04               |
|                                     |                        | <b>Nº VIVIENDAS</b>           | <b>CUOTA VIVIENDA</b> | <b>TOTAL</b>            |
| LICENCIA OCUPACION                  |                        | 488,00                        | 30                    | 14.640,00               |
| <b>TOTAL INGRESOS PUNTUALES</b>     | <b>5.569.029,87</b>    |                               |                       |                         |

Si utilizamos el criterio de repercusión del presupuesto anteriormente utilizado para los gastos de la fase de explotación, obtenemos que los gastos durante la fase de explotación se estiman, cuando la actuación se encuentre totalmente ejecutada, en **261.736,46 euros** (ratio gasto/habitante x número de habitantes).

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

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Ingresos puntuales:</b>   | 5.569.029,87 euros |
| <b>Gastos:</b>               | 261.736,46 euros   |
| <b>Saldo anual positivo:</b> | 5.307.293,40 euros |

Asimismo, cabe resaltar que la fase de explotación de la actuación generará ingresos en concepto de IVA e ITP, que no son considerados al no ser ingresos destinados a la Administración local.

#### **b) Ingresos procedentes del Estado y de las Comunidades Autónomas.**

Conforme establece el art. 39 LRHL las entidades locales participarán en los tributos del Estado y en los de las Comunidades Autónomas en la forma y cuantía legalmente establecida.

Para el municipio de Llíber la participación total para cada ejercicio en los tributos del Estado se determinará aplicando un índice de evolución a la correspondiente al año base, en los siguientes términos:

$$PIE_t^* = PIE_{2004}^* \times IE_{t/2004}$$

Siendo:

$PIE_t^*$  y  $PIE_{2004}^*$  la participación total en ingresos del Estado en el año t y en el año 2004, respectivamente, correspondiente a los municipios a los que se les aplica este modelo.

$IE_{t/2004}$  el índice de evolución entre el año base y el año t.

Continúa señalando el artículo 123 de la LRHL:

2. A estos efectos, el índice de evolución se determinará por el incremento que experimenten los ingresos tributarios del Estado entre el año al que corresponda la participación y el año base, en los términos del artículo 121 anterior, es decir

$$IE_{t/2004} = ITE_t / ITE_{2004}$$

3. La participación total correspondiente al año base se determinará incrementando en dicho índice de evolución la participación en tributos del Estado que resulte en 2003 para el conjunto de municipios mencionados en el artículo anterior.

$$PIE_{2004}^* = PIE_{2003}^* \times \Delta ITE_{2004/2003}$$

4. La participación en tributos del Estado del año 2003, se entenderá a estos efectos en términos brutos, incluyendo, en relación con el citado grupo de municipios, todos los elementos y considerando las particularidades a los que se hace referencia en los apartados dos, tres, cuatro y cinco del artículo 65 de la Ley 52/2002, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2003.

El art. 124 LRHL regula la distribución del importe total de la participación, señalando:

1. La participación total determinada con arreglo a lo dispuesto en el anterior artículo se distribuirá entre los municipios incluidos en este modelo de financiación con arreglo a los siguientes criterios:

a) El 75 por ciento en función del número de habitantes de derecho de cada municipio, según las cifras de población aprobadas por el Gobierno, que figuren en el último Padrón municipal vigente, ponderadas por los siguientes coeficientes multiplicadores:

| Estrato | Número de habitantes | Coeficientes |
|---------|----------------------|--------------|
| 1       | De más de 50.000     | 1,40         |
| 2       | De 20.001 a 50.000   | 1,30         |
| 3       | De 5.001 a 20.000    | 1,17         |
| 4       | Hasta 5.000          | 1,00         |

b) El 12,5 por ciento en función del esfuerzo fiscal medio de cada municipio obtenido en el segundo ejercicio anterior al de la Ley de Presupuestos Generales del Estado correspondiente, ponderado por el número de habitantes de derecho.

A estos efectos, se entenderá por esfuerzo fiscal medio de cada municipio el que para cada ejercicio determinen las Leyes de Presupuestos Generales del Estado en función de la aplicación que por los municipios se haga de los tributos contenidos en esta ley.

c) El 12,5 por ciento en función del inverso de la capacidad tributaria en los términos que establezcan las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

2. En ningún caso, la financiación de ningún municipio, determinada con arreglo a lo dispuesto en esta sección, podrá ser inferior a la que resulte, en términos brutos, de la liquidación definitiva de la participación en los tributos del Estado del año 2003, entendiéndose ésta en los mismos términos recogidos en el último apartado del artículo precedente. De la aplicación de esta regla no se podrá derivar, para cada ejercicio, un importe total superior al que resulte de lo dispuesto en el artículo 123 de esta ley.

Para poder determinar la cuantía de ingresos que como consecuencia del desarrollo de la actuación obtendría la Hacienda local por la participación en tributos del Estado y de las Comunidades Autónomas acudiremos a los datos consignados en los presupuestos municipales para a partir de ello obtener la ratio por habitante y así calcular el consecuente incremento.

### **c) Clases de ingresos: Ingresos puntuales y periódicos.**

La construcción de la ciudad la podemos dividir o desagregar en tres grandes fases, que simplifica posteriormente el análisis de los impactos de la misma en la Hacienda municipal y que va a permitir diferenciar las diferentes clases de ingresos, esto es, de carácter puntual y de carácter periódico.

### Fase 1ª: urbanización del nuevo espacio de la ciudad.

La primera fase se corresponde con la urbanización de la ciudad, que en nada debe afectar a la Hacienda Pública, por cuanto, son los propietarios de los terrenos afectados por la actuación los que tienen el deber de sufragar la implantación de las infraestructuras, toda vez que en nuestro sistema urbanístico rige el principio de equidistribución de beneficios y cargas. Es por ello, por lo que dicha fase no ha sido contemplada en el presente estudio, siendo sus determinaciones económicas más propias de un estudio de viabilidad que del presente.

### Fase 2ª: edificación y venta del producto inmobiliario.

La segunda fase podemos referirla a la construcción –puede ser simultánea a la urbanización- y venta de las edificaciones. De especial relevancia resultan en esta fase los denominados **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 del plan se obtienen aplicando las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Llíber en el momento temporal del estudio económico de sostenibilidad.

El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales municipales.

En la fase de construcción y venta son especialmente relevantes ingresos como: el impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), el impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de naturaleza Urbana (plusvalía), otras tasas como las derivadas del otorgamiento de licencias urbanísticas (la licencia de edificación, primera ocupación, los permisos ambientales en el momento del inicio de la actividad).

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 las 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.

### Fase 3ª: ocupación plena de las viviendas.

La tercera fase se corresponderá con aquella en la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas resultando significativos los denominados **INGRESOS PERMANENTES**.

La “nueva ciudad”, una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes.

En la fase en que una vez ya están construidos y ocupados todos los inmuebles, los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes: el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI); el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), el Impuesto sobre Vehículos de Tracción mecánica (IVTM), tasas y precios públicos por prestación de servicios públicos municipales, tasas de vado, transferencias corrientes (participación en tributos del estado y Comunidades Autónomas), ingresos patrimoniales.

#### d) Cuantificación de ingresos.

Se presenta a continuación la estimación de ingresos, con las consideraciones anteriores acerca de ingresos puntuales y periódicos.

Con carácter previo a ello debemos resaltar que para la determinación de las Bases Imponibles de los distintos tributos se ha realizado una estimación del valor del suelo más construcción.

De este modo obtenemos los siguientes valores:

| VALORES REPERCUSIÓN | suelo (MBR) | construcción (MBC) | total  | Edificabilidad | Valor mercado         |
|---------------------|-------------|--------------------|--------|----------------|-----------------------|
| Res. Colectiva      | 109,55      | 600,00             | 709,55 | 29.653,19      | 21.040.419,70         |
| Res. Aislada        | 137,00      | 800,00             | 937,00 | 90.247,91      | 84.562.295,53         |
| Terciario           | 139,00      | 600,00             | 739,00 | 5.877,90       | 4.343.766,37          |
|                     |             |                    |        |                | <b>109.946.481,60</b> |

|               | valor mercado m2t<br>Vc=1,40 (MBR+MBC)xF | valor catastral m2t<br>Vc= VmxRm | Valor catastral actuación | Valor catastral suelo |
|---------------|--|----------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Res.colectiva | 993,37                                   | 496,69                           | 14.728.293,79             | 2.273.954,74          |
| Res. Aislada  | 1.311,80                                 | 655,90                           | 59.193.606,87             | 8.654.774,96          |
| Terciario     | 1.034,60                                 | 517,30                           | 3.040.636,46              | 571.919,44            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>3.339,77</b>                          | <b>1.669,89</b>                  | <b>76.962.537,12</b>      | <b>11.500.649,15</b>  |

## d.1) Cuantificación de ingresos puntuales.

### d.1.1) Derivados de impuestos:

#### d.1.1.a) Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

El desarrollo de una nueva actuación urbanística provoca transmisiones de titularidad de los suelos en ella implicados, estas transmisiones son gravadas por el Impuesto del Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y 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 los referidos terrenos.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período 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.

El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30 por ciento.

Para el cálculo de este impuesto consideramos que estarán sujetos al impuesto el 60% de los inmuebles transmitidos, y que la antigüedad media de posesión de estos será de 10 años. Como base del impuesto se tomará el valor catastral del suelo. De conformidad con la ordenanza municipal reguladora del impuesto, con estas premisas, el porcentaje a aplicar es del 3,1% de dicho valor, y sobre esta cantidad se aplicará un tipo estimado del 29%.

Por tanto, se estima que por este concepto se recaudará un total de **415.135,93 euros**. Debe señalarse que el ingreso no será periódico, sino que tenderá a concentrarse en los primeros años:

No obstante, y si bien en una cuantía bastante inferior, se considera que por este concepto se producirán ingresos periódicos, puesto que se devenga con las transmisiones de viviendas aunque sea la segunda adquisición de la misma, al entenderse que se transmitirán viviendas todos los años. Se ha estimado el porcentaje de transmisión de viviendas anual en un 2,5%, por lo que se estima un ingreso periódico de **17.297,33 euros**.

#### d.1.1.b) Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

Las construcciones, instalaciones y obras generarán ingresos por aplicación del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO). Se trata de un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro 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 imposición.

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

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen, que según el artículo 7 de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto queda fijado en el **4%**.

Para el cálculo del coste material de ejecución se han tomado como base los siguientes valores:

| COSTES CONSTRUCCION |                 |                |                 |
|---------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                     | Coste ejecución | EDIFICABILIDAD | COSTE EJECUCION |
| Colectiva           | 600,00          | 29.653,19      | 17.791.912,93   |
| Aislada             | 800,00          | 90.247,91      | 72.198.331,30   |
| Terciario           | 600,00          | 5.877,90       | 3.526.738,60    |
|                     |                 |                | 93.516.982,82   |

Por tanto, se estima que por este concepto el Ayuntamiento de Llíber recaudará un total de **3.740.679,31 euros**. Este ingreso no será periódico, tendiendo a concentrarse en los primeros años de urbanización y 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 o urbanística, se considera que si bien en una notable inferior cuantía, también se generarán ingresos periódicos por este concepto que se estiman en un 2% de los anteriores, esto es, **74.813,59 euros**.

#### d.1.2) Derivados de tasas: Tasas por el otorgamiento de licencias urbanísticas y de actividad.

Como con anterioridad se ha señalado, el Ayuntamiento de Llíber ha regulado la tasa por la prestación del servicio de expedición de licencias urbanísticas, constituyendo el hecho imponible la actividad municipal, técnica y administrativa tendente a comprobar si los actos de uso, transformación y edificación del suelo y vuelo que se realicen en el término municipal se ajustan a la legislación y el planeamiento aplicables.

La cuota tributaria viene fijada en el artículo 6 de la ordenanza y está determinada en un porcentaje del 1% del valor de las obras.

Para cuantificar los ingresos correspondientes a la **licencia de edificación** vamos a considerar que el presupuesto de ejecución material de toda la construcción del ámbito de actuación es de 93.516.982,82 euros –coincidente con el valor utilizado para el cálculo del ICIO-, por lo que si aplicamos una cuota del 1%, obtenemos una recaudación de **935.169,83 euros**.

Respecto a la **licencia de ocupación** estimando una cuota de 30,00 euros por vivienda se obtendrían unos ingresos de **14.640,00 euros**.

Respecto a las **comunicaciones y licencias ambientales**, no se han estimado dichos ingresos por no ser significativos.

#### **d.1.3) Derivados del incremento en la participación en los tributos del Estado y las Comunidades Autónomas.**

Para determinar el incremento de los ingresos corrientes por transferencia del Estado y de las Comunidades Autónomas vamos a considerar que se va a producir de forma proporcional al incremento poblacional. Por tanto, se estiman unos ingresos por dicho concepto de **67.469,80 euros**.

#### **d.2) Cuantificación de ingresos periódicos.**

##### **d.2.1) Derivados de impuestos:**

##### **d.2.1.a) El Impuesto sobre Bienes Inmuebles.**

De trascendental relevancia resulta el **Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)** dado que supone aproximadamente la mitad de los recursos municipales. Se trata de un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta ley.

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.

La cuota íntegra de este impuesto será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen fijado por el ayuntamiento que debe oscilar en una horquilla que va

del 0,4% al 1,1%. En este caso, el tipo impositivo actualmente presente en el municipio de Llíber es el **0,72%** para bienes urbanos, de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ordenanza reguladora del impuesto.

El valor catastral de los inmuebles integrados en el ámbito de la actuación ha sido calculado en anteriores apartados del presente estudio.

En concepto de IBI se obtendría, pues, el siguiente importe: **554.130,27 euros**.

#### **d.2.1.b) El Impuesto sobre Actividades Económicas.**

El Impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto.

Son muchos los sujetos pasivos que de conformidad con lo establecido en el artículo 82 LRHL están exentos del impuesto, por lo que pocos son los obligados al pago. Así viene a establecer el referido precepto:

1. Están exentos del impuesto:

a) El Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales, así como los organismos autónomos del Estado y las entidades de derecho público de análogo carácter de las comunidades autónomas y de las entidades locales.

b) Los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella.

A estos efectos, no se considerará que se ha producido el inicio del ejercicio de una actividad cuando esta se haya desarrollado anteriormente bajo otra titularidad, circunstancia que se entenderá que concurre, entre otros supuestos, en los casos de fusión, escisión o aportación de ramas de actividad.

c) Los siguientes sujetos pasivos:

Las personas físicas.

Los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.

En cuanto a los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, la exención sólo alcanzará a los que operen en España mediante establecimiento permanente, siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros.

A efectos de la aplicación de la exención prevista en este párrafo, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1.<sup>a</sup> El importe neto de la cifra de negocios se determinará de acuerdo con lo previsto en el artículo 191 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

2.<sup>a</sup> El importe neto de la cifra de negocios será, en el caso de los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades o de los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, el del período impositivo cuyo plazo de presentación de declaraciones por dichos tributos hubiese finalizado el año anterior al del devengo de este impuesto. En el caso de las sociedades civiles y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, el importe neto de la cifra de negocios será el que corresponda al penúltimo año anterior al de devengo de este impuesto. Si dicho período impositivo hubiera tenido una duración inferior al año natural, el importe neto de la cifra de negocios se elevará al año.

3.<sup>a</sup> Para el cálculo del importe de la cifra de negocios del sujeto pasivo, se tendrá en cuenta el conjunto de las actividades económicas ejercidas por él.

No obstante, cuando la entidad forme parte de un grupo de sociedades en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio, el importe neto de la cifra de negocios se referirá al conjunto de entidades pertenecientes a dicho grupo.

A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, se entenderá que los casos del artículo 42 del Código de Comercio son los recogidos en la sección 1.<sup>a</sup> del capítulo I de las normas para la formulación de las cuentas anuales consolidadas, aprobadas por Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre.

4.<sup>a</sup> En el supuesto de los contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, se atenderá al importe neto de la cifra de negocios imputable al conjunto de los establecimientos permanentes situados en territorio español.

d) Las entidades gestoras de la Seguridad Social y las mutualidades de previsión social reguladas en la Ley 30/1995, de 8 de noviembre, de ordenación y supervisión de los seguros privados.

e) Los organismos públicos de investigación, los establecimientos de enseñanza en todos sus grados costeados íntegramente con fondos del Estado, de las comunidades autónomas o de las entidades locales, o por fundaciones declaradas benéficas o de utilidad pública, y los establecimientos de enseñanza en todos sus grados que, careciendo de ánimo de lucro, estuvieren en régimen de concierto educativo, incluso si facilitasen a sus alumnos libros o artículos de escritorio o les prestasen los servicios de media pensión o internado y aunque por excepción

vendan en el mismo establecimiento los productos de los talleres dedicados a dicha enseñanza, siempre que el importe de dicha venta, sin utilidad para ningún particular o tercera persona, se destine, exclusivamente, a la adquisición de materias primas o al sostenimiento del establecimiento.

f) Las asociaciones y fundaciones de disminuidos físicos, psíquicos y sensoriales, sin ánimo de lucro, por las actividades de carácter pedagógico, científico, asistenciales y de empleo que para la enseñanza, educación, rehabilitación y tutela de minusválidos realicen, aunque vendan los productos de los talleres dedicados a dichos fines, siempre que el importe de dicha venta, sin utilidad para ningún particular o tercera persona, se destine exclusivamente a la adquisición de materias primas o al sostenimiento del establecimiento.

g) La Cruz Roja Española.

h) Los sujetos pasivos a los que les sea de aplicación la exención en virtud de tratados o convenios internacionales.

De conformidad con lo dispuesto en la ordenanza reguladora del impuesto la cuota tributaria es el resultado de aplicar las tarifas del impuesto y las bonificaciones previstas en la ordenanza fiscal.

Resulta difícil su estimación al no tener datos acerca de las actividades que puedan estar sujetas al impuesto, por lo que en el presente estudio se va a dejar sin determinar, sin perjuicio de que deba ser considerado un aumento de los ingresos por este concepto.

#### **d.2.1.c) Impuesto sobre 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, cualesquiera 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 éstos.

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:

| CLASE DE VEHÍCULO | POTENCIA                            | CUOTA € |
|-------------------|-------------------------------------|---------|
| A) Turismos:      | De menos de 8 caballos fiscales     | 12,62   |
|                   | De 8 hasta 11,99 caballos fiscales  | 34,08   |
|                   | De 12 hasta 15,99 caballos fiscales | 71,94   |
|                   | De 16 hasta 19,99 caballos fiscales | 89,61   |
|                   | De 20 caballos fiscales en adelante | 112,00  |

El número de vehículos estimado es de **1,5 vehículos por vivienda**. Por tanto, con el desarrollo previsto de 488 viviendas se incrementará el parque de vehículos en 732 vehículos. Estos vehículos se considera que tributarán **89,61 euros** considerando el intervalo del IVTM de 16 a 19,99 caballos fiscales). Una vez se encuentre el desarrollo plenamente habitado se conseguirán un total de **65.594,52 euros** anualmente.

#### d.2.2) Derivados de Tasas y Precios Públicos.

Con el desarrollo del sector se van a generar diferentes ingresos periódicos en concepto de tasas. Así, por ejemplo, prestación del servicio de retirada de vehículos de la vía pública, entrada de vehículos a través de aceras, instalación de cajeros automáticos en fechadas de los inmueble con acceso directo desde la vía pública,...

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

Así, teniendo en cuenta que la ratio de tasas por habitante según los presupuestos municipales de 2016 es de 304,20 euros y que el incremento poblacional se estima en 307 habitantes obtenemos unos ingresos de **93.523,95 euros**.

#### e) Análisis.

Con las estimaciones anteriormente realizadas, y considerando un ejercicio presupuestario no afectado por los ingresos puntuales derivados del ICIO, IIVTNU obtenemos que la actuación urbanizadora genera un pequeño superávit a las arcas municipales de **611.092,99 euros**, a los que debería añadirse los ingresos en concepto de Impuesto sobre Actividades Económicas que no han sido contabilizados, de lo que se deriva, por tanto, la sostenibilidad económica de la actuación. Estos datos se ven adecuadamente matizados por el análisis dinámico que a continuación se presenta:

| ANÁLISIS ESTÁTICO          |                |                     |
|----------------------------|----------------|---------------------|
| <b>GASTOS</b>              |                | <b>261.736,46</b>   |
| <b>INGRESOS PERIODICOS</b> |                | <b>872.829,45</b>   |
|                            | IBI            | 554.130,27          |
|                            | IAE            |                     |
|                            | IVTM           | 65.594,52           |
|                            | TASAS          | 93.523,95           |
|                            | TRANSFERENCIAS | 67.469,80           |
|                            | OTROS          | 92.110,92           |
| <b>INGRESOS PUNTUALES</b>  |                | <b>5.569.029,87</b> |
|                            | PLUSVALIA      | 415.135,93          |
|                            | ICIO           | 3.740.679,31        |
|                            | TASAS          | 1.413.214,63        |

El saldo fiscal resulta ser positivo, pues los ingresos superan en 611.092,99 euros los gastos corrientes en los que incurre el Ayuntamiento para hacer frente al mantenimiento y conservación del nuevo espacio urbano, así como la prestación de servicios a los nuevos usuarios, tras deducir los importes de los tributos no recurrentes mencionados.

## 6.- 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 la misma. Nuestra actuación se compone de 488 viviendas que consideramos que se encontrarán plenamente habitadas en 2026. En este sentido, hemos entendido que la gestión administrativa se llevará a cabo durante el año 2018, pudiéndose iniciar las obras de urbanización en 2019 con una duración previstas de cinco años. Las obras de edificación se iniciarían en 2021.

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

- a) **Escenario recesivo:** se considera que la edificación de la totalidad de los solares se realizará en 8 años, por lo que el ritmo de producción inmobiliaria es de 61 viviendas/año, lo que supone un 12,5% del total.
- b) **Escenario normalizado:** la edificación se ejecuta a un ritmo adecuado a la demanda media. Se ha considerado un ritmo de edificación un 50% superior al previsto en el escenario recesivo.
- c) **Escenario expansivo:** se considera que el ritmo de construcción de las edificaciones es el doble del recesivo.

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

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 concentradas en los primeros ejercicios.
- Las diferencias en los ingresos periódicos se producen por la menor recaudación de IBI percibida por solares que por viviendas construidas. Cuando antes se construya antes se disfrutara de mayores ingresos.
- A la hora de considerar gastos se ha considerado un gasto que se ha determinado de forma proporcional al poblamiento del sector, utilizando la ratio por habitante obtenida a partir de los presupuestos del ejercicio 2016.
- Los saldos presupuestarios sin considerar los ingresos puntuales, si bien se calculan para poder compensar los déficits generados en determinados periodos.

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

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

#### a) Escenario recesivo.

| ESCENARIO PESIMISTA        |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
|----------------------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| año                        | 2019      | 2020      | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       | 2029       | 2030       | 2031       |
| <b>GASTOS</b>              | -         | -         | -          | -          | -          | 32.717,06  | 65.434,11  | 98.151,17  | 130.868,23 | 163.585,29 | 196.302,34 | 229.019,40 | 261.736,46 |
| <b>ingresos periódicos</b> |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| IBI                        | 82.804,67 | 82.804,67 | 141.720,37 | 200.636,07 | 259.551,77 | 318.467,47 | 377.383,17 | 436.298,87 | 495.214,57 | 554.130,27 | 554.130,27 | 554.130,27 | 554.130,27 |
| IAE                        |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| IVTM                       | 0         | 0         | 0          | -          | -          | 8.183,32   | 16.366,63  | 24.550,05  | 32.733,26  | 40.916,58  | 49.100,21  | 57.283,52  | 65.466,83  |
| Tasas                      | 0         | 0         | 0          | -          | -          | 11.630,43  | 23.260,85  | 34.891,27  | 46.521,68  | 58.152,09  | 70.782,50  | 82.412,91  | 94.043,32  |
| Transferencias             | 0         | 0         | 0          | -          | -          | 8.433,72   | 16.867,45  | 25.301,17  | 33.734,90  | 42.168,62  | 50.602,35  | 59.036,07  | 67.469,79  |
| <b>ING. PERIÓDICOS</b>     | 82.804,67 | 82.804,67 | 141.720,37 | 200.636,07 | 259.551,77 | 346.791,00 | 434.030,24 | 521.269,47 | 608.508,70 | 695.747,94 | 724.071,47 | 752.395,00 | 780.718,54 |
| <b>ingresos puntuales</b>  |           |           |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |            |
| Plusvalía                  | 0         | 0         | 0          | 51.891,93  | 51.891,93  | 51.891,93  | 51.891,93  | 51.891,93  | 51.891,93  | 51.891,93  | 51.891,93  | 51.891,93  | 51.891,93  |
| ICD                        | -         | -         | 467.584,91 | 467.584,91 | 467.584,91 | 467.584,91 | 467.584,91 | 467.584,91 | 467.584,91 | 467.584,91 | 467.584,91 | 0          | 0          |
| Tasas                      | -         | -         | 18.698,23  | 18.698,23  | 18.698,23  | 18.698,23  | 18.698,23  | 18.698,23  | 18.698,23  | 18.698,23  | 4.880,00   | 4.880,00   | 4.880,00   |
| <b>ING. PUNTUALES</b>      | -         | -         | 584.481,14 | 636.373,13 | 636.373,13 | 636.373,13 | 636.373,13 | 636.373,13 | 636.373,13 | 636.373,13 | 56.771,99  | 56.771,99  | 4.880,00   |

**b) Escenario normalizado.**

| ESCENARIO MEDIO            |                  |                  |                     |                     |                     |                     |                   |                   |                   |                   |
|----------------------------|------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| año                        | 2019             | 2020             | 2021                | 2022                | 2023                | 2024                | 2025              | 2026              | 2027              | 2028              |
| <b>GASTOS</b>              | -                | -                | -                   | -                   | 65.434,11           | 130.868,23          | 196.302,34        | 261.736,46        | 261.736,46        | 261.736,46        |
| <b>ingresos periodicos</b> |                  |                  |                     |                     |                     |                     |                   |                   |                   |                   |
| IBI                        | 82.804,67        | 82.804,67        | 200.636,07          | 318.467,47          | 436.298,87          | 554.130,27          | 554.130,27        | 554.130,27        | 554.130,27        | 554.130,27        |
| IAE                        | 0                | 0                | -                   | -                   | 0                   | 0                   | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| IVTM                       | 0                | 0                | -                   | -                   | 16.398,63           | 32.797,26           | 49.195,89         | 65.594,52         | 65.594,52         | 65.594,52         |
| Tasas                      | 0                | 0                | -                   | -                   | 23.390,99           | 46.761,98           | 70.142,96         | 93.523,95         | 93.523,95         | 93.523,95         |
| Transferencias             | 0                | 0                | -                   | -                   | 16.867,45           | 33.734,90           | 50.602,35         | 67.469,80         | 67.469,80         | 67.469,80         |
| <b>ING. PERIODICOS</b>     | <b>82.804,67</b> | <b>82.804,67</b> | <b>200.636,07</b>   | <b>318.467,47</b>   | <b>492.945,94</b>   | <b>667.424,40</b>   | <b>724.071,47</b> | <b>780.718,54</b> | <b>780.718,54</b> | <b>780.718,54</b> |
| <b>ingresos puntuales</b>  |                  |                  |                     |                     |                     |                     |                   |                   |                   |                   |
| Plusvalía                  | 0                | 0                | -                   | -                   | 138.378,64          | 138.378,64          | 138.378,64        | 0                 | 0                 | 0                 |
| ICIO                       | -                | -                | 935.169,83          | 935.169,83          | 935.169,83          | 935.169,83          | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Tasas                      | -                | -                | 233.792,46          | 233.792,46          | 233.792,46          | 233.792,46          | 7.320,00          | 7.320,00          | 0                 | 0                 |
| <b>ING. PUNTUALES</b>      | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>1.168.962,29</b> | <b>1.168.962,29</b> | <b>1.307.340,93</b> | <b>1.307.340,93</b> | <b>145.698,64</b> | <b>7.320,00</b>   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**c) Escenario expansivo.**

| ESCENARIO OPTIMISTA        |                  |                  |                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
|----------------------------|------------------|------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| año                        | 2019             | 2020             | 2021                | 2022              | 2023              | 2024              | 2025              | 2026              | 2027              |
| <b>GASTOS</b>              | -                | -                | -                   | -                 | 130.868,23        | 261.736,46        | 261.736,46        | 261.736,46        | 261.736,46        |
| <b>ingresos periodicos</b> |                  |                  |                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| IBI                        | 82.804,67        | 82.804,67        | 554.130,27          | 554.130,27        | 554.130,27        | 554.130,27        | 554.130,27        | 554.130,27        | 554.130,27        |
| IAE                        | 0                | 0                | -                   | -                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| IVTM                       | 0                | 0                | -                   | -                 | 32.797,26         | 65.594,52         | 65.594,52         | 65.594,52         | 65.594,52         |
| Tasas                      | 0                | 0                | -                   | -                 | 46.761,98         | 93.523,95         | 93.523,95         | 93.523,95         | 93.523,95         |
| Transferencias             | 0                | 0                | -                   | -                 | 33.734,90         | 67.469,80         | 67.469,80         | 67.469,80         | 67.469,80         |
| <b>ING. PERIODICOS</b>     | <b>82.804,67</b> | <b>82.804,67</b> | <b>554.130,27</b>   | <b>554.130,27</b> | <b>667.424,40</b> | <b>780.718,54</b> | <b>780.718,54</b> | <b>780.718,54</b> | <b>780.718,54</b> |
| <b>ingresos puntuales</b>  |                  |                  |                     |                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| Plusvalía                  | -                | -                | 138.378,64          | 138.378,64        | 138.378,64        | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| ICIO                       | -                | 0                | 3.740.679,31        | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| Tasas                      | -                | -                | 935.169,83          | 7.320,00          | 7.320,00          | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>ING. PUNTUALES</b>      | <b>-</b>         | <b>-</b>         | <b>4.814.227,78</b> | <b>145.698,64</b> | <b>145.698,64</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

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

## 7. CONCLUSIÓN.

De lo expuesto a lo largo de esta Memoria, se pone de manifiesto la sostenibilidad económica del Programa de Actuación Integrada Sector MEDINA de Líber.

Líber, diciembre de 2017.

Por el Equipo Redactor

Por el Promotor



Fdo.- Rafael Ballester Cecilia  
Abogado Urbanista

Fdo.- Pedro J. Soliveres Tur  
GARSIVA, S.L.

Fdo.- Alonso López Fabià  
Arquitecto